

### Nota informativa

## Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y nuevas modalidades de alojamiento (el “Coliving”) en régimen de alquiler en Cataluña

Diciembre 2020

En la presente Nota informativa, analizamos las medidas urgentes adoptadas en materia de vivienda en Cataluña, con sus especificidades más relevantes.

El 11 de diciembre de 2020 se ha publicado, en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña, el Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre (en lo sucesivo, el “**Decreto Ley**”), por la que se configura jurídicamente una nueva tipología de alojamiento de alquiler, y se establecen precios máximos en la venta y rentas de alquiler de viviendas con protección oficial, entre otras medidas.

### I. Objeto y Estructura

El Decreto Ley tiene por objeto, de modo relevante, actualizar los precios de venta y rentas máximos de viviendas de protección oficial que no estén regidas por la determinación de precios del Decreto Ley 17/2019; **configurar normativamente los alojamientos con zonas comunes compartidas**; y obligar a las administraciones a ceder los datos de rentas de alquiler para poder llevar un control del cumplimiento de la Ley 11/2020, de contención de rentas.

El Decreto Ley se desarrolla en cuatro artículos, cuyos contenidos modifican las siguientes leyes:

- El Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda;
- La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda;
- El texto refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto; y
- La Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda.



## II. El “Coliving” y sus condiciones mínimas (Artículo 2.- Modificaciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda)

### III.1 Regulación del “Coliving”

Se añaden en el artículo 3 de la Ley 18/2007 dos nuevas definiciones en materia de vivienda, extendiéndose así el alcance de dicha Ley a los supuestos de “Coliving”:

- El alojamiento con espacios comunes complementarios: la vivienda que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, tiene una superficie del espacio privativo inferior a la fijada para el resto de las tipologías de vivienda y que dispone de unos espacios comunes complementarios ajustados a los requisitos mínimos y de calidad establecidos en la normativa mencionada; y
- Espacios comunes complementarios: los espacios de uso compartido de un edificio, otros que los elementos comunes establecidos como obligatorios por la normativa que, de acuerdo con el nivel de calidad exigido por la normativa de habitabilidad, complementan el uso y disfrute de los espacios privativos de todos o parte de las viviendas o alojamientos que comprende el edificio.

### III.2 Viviendas dotacionales públicas

Se añade un nuevo apartado al artículo 18 de la Ley 18/2007, por el que se establece que la normativa de habitabilidad tiene que determinar los niveles de calidad mínima exigibles a los alojamientos dotacionales, teniendo en cuenta la variedad de formas que pueden adoptar para satisfacer las necesidades de habitación temporal.

### III.3 Alojamientos con espacios comunes complementarios

Se añade un nuevo artículo 18bis a la Ley 18/2007, por el que se establecen las siguientes obligaciones a los alojamientos con espacios comunes complementarios:

- En primer lugar, esta tipología de alojamientos podrá construirse en suelo destinado por el planeamiento urbanístico a usos de vivienda;
- En segundo lugar, la normativa de habitabilidad tendrá que determinar la superficie mínima que deberá tener tanto el espacio privativo como los espacios comunes complementarios que deberán tener estos alojamientos.

La suma del espacio privativo y la parte proporcional que le corresponde de los espacios comunes complementarios no puede ser inferior a la superficie mínima establecida en la normativa de habitabilidad para las viviendas completas.



- Cuando estos alojamientos ocupen la totalidad de un edificio, el edificio no se podrá dividir en propiedad horizontal. En caso de que ocupen una parte del edificio en propiedad horizontal, esta parte tendrá que configurarse como un solo elemento privativo diferenciado de los otros elementos que se integren en la propiedad horizontal, como viviendas, locales o aparcamientos.

#### III.4 Cédula de habitabilidad

Se modifica de modo relevante el apartado 7 del artículo 26 de la Ley 18/2007. Mientras el antiguo apartado séptimo establecía que a los alojamientos turísticos no rurales no se les exigía la cédula de habitabilidad, el nuevo contenido que se le da a esta disposición establece dos excepciones a la anterior regla, a las que sí se les exigirá dicha cédula de habitabilidad:

- Las viviendas con actividades económicas; y
- Los alojamientos con espacios comunes.

#### III.4 Administraciones competentes

Se extiende el artículo 130 de la Ley 18/2007, añadiendo un apartado 7. Las administraciones y entidades públicas que dispongan de datos y documentación relativos a rentas de alquiler tendrán obligación de cederlos a requerimiento de la administración competente, para que ésta pueda ejercer sus tareas de control y sanción en materia de contención de rentas.

#### IV.5 Requisitos para los espacios comunes complementarios de las viviendas y de los alojamientos

Se añade una Disposición Transitoria Décima a la Ley 18/2007, por la que se establecen las normas hasta la adaptación del Decreto 141/2012, de 30 de octubre, al Decreto Ley que se discute en esta Nota Informativa.

Por medio de esta Disposición Transitoria, se establecen los siguientes requisitos que deberán cumplir los espacios comunes complementarios de las viviendas y de los alojamientos:

- 1- En primer lugar, deberán tener una superficie superior a 6m<sup>2</sup> útiles, y se tendrá que poder inscribir un círculo de 2,45m de diámetro;
- 2- En segundo lugar, podrán constituir un espacio no segregado o independizado de los elementos comunes obligatorios, siempre que los espacios comunes complementarios cumplan con el anterior requisito;
- 3- En tercer lugar, cuando sean semiabiertos o cubiertos, se tendrá que aplicar lo que disponga la normativa urbanística en cuanto al cómputo de superficies útiles.



4- En cuarto lugar, quedarán sujetos a la siguiente condición mínima de ventilación e iluminación natural:

- Los espacios de uso común y las habitaciones deberán tener ventilación e iluminación natural directa desde el exterior, mediante aperturas de una superficie no inferior a  $1/8$  de su superficie útil contabilizada entre 0 y 2,5m de altura respecto del pavimento.

A efectos del cálculo de la superficie de ventilación e iluminación, los espacios intermedios tienen la consideración de espacios exteriores.

Asimismo, se establecen unas reglas de cálculo de las superficies de dichos espacios comunes:

- Las superficies útiles: se hará de forma proporcional a la superficie útil de las viviendas del edificio, o al grupo al cual se atribuya aquel espacio. En la cédula de habitabilidad se tendrá que hacer constar la superficie útil total de uso compartido de que disfruta cada vivienda.
- La superficie mínima del conjunto de espacios de zona de uso común (sala de estar, comedor y cocina): no podrá ser inferior a  $4\text{m}^2$  por persona, con un mínimo de  $20\text{m}^2$  por vivienda.

Por otro lado, los alojamientos con espacios comunes complementarios y los alojamientos dotacionales de nueva construcción deberán cumplir con los requisitos mínimos de habitabilidad que se establecen en el Anexo I del [Decreto 141/2012, de 30 de octubre](#), con las siguientes excepciones:

- No se les exigirán el cumplimiento relativo a las dotaciones comunitarias.
- Se admitirá que el espacio para lavar la ropa esté ubicado en una zona comunitaria practicable donde se pueda acceder a través de un itinerario accesible.
- En los alojamientos con espacios comunes complementarios, el espacio privativo tendrá que tener una superficie útil interior no inferior a  $24\text{m}^2$  y los espacios comunes complementarios una superficie no inferior a  $6\text{m}^2$  por alojamiento, si bien, en ningún caso, el sumatorio de ambas superficies puede ser inferior a  $36\text{m}^2$ .
- En los alojamientos dotacionales mediante una vivienda completa, la superficie útil interior no podrá ser inferior a  $30\text{m}^2$ .
- En los alojamientos dotacionales con espacios comunes complementarios, el espacio privativo de cada alojamiento deberá tener una superficie útil interior no inferior a  $24\text{m}^2$  y los espacios comunes complementarios una superficie útil no inferior a los  $6\text{m}^2$  por alojamiento.
- Cuando los alojamientos con espacios comunes complementarios y los alojamientos dotacionales se generen en edificios existentes, también se exigirán las condiciones de habitabilidad de las viviendas resultantes de las intervenciones de rehabilitación o gran



rehabilitación de edificio existente del Anexo 4, artículo 6, relativo a los principios generales de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación.

**III. Precios Máximos de Venta y Rentas** (*Artículo 1.- Modificación del Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda*)

Se añade una Disposición Transitoria 5ªbis al Decreto Ley 17/2019, por la que se regulan los precios máximos de venta y renta en viviendas con protección oficial en régimen general y especial que se califiquen a partir de la entrada en vigor del Decreto Ley, estableciéndose los siguientes parámetros:

ZONA	RÉGIMEN GENERAL VENTA (€/m <sup>2</sup> )		RÉGIMEN GENERAL ALQUILER/CESIÓN USO (€/m <sup>2</sup> )	
	VIVIENDA	ANEXOS	VIVIENDA	ANEXOS
A	2.385,63	1.192,81	8,95	4,48
B	1.938,32	969,16	7,27	3,63
C	1.714,67	857,33	6,43	3,21
D	1.491,02	745,51	5,59	2,80

ZONA	RÉGIMEN GENERAL VENTA (€/m <sup>2</sup> )		RÉGIMEN GENERAL ALQUILER/CESIÓN USO (€/m <sup>2</sup> )	
	VIVIENDA	ANEXOS	VIVIENDA	ANEXOS
A	2.096,74	1.048,37	7,87	3,93
B	1.817,18	908,59	6,81	3,41
C	1.607,50	803,75	6,02	3,01
D	1.397,83	698,91	5,24	2,62

La Agencia de Vivienda de Cataluña actualizará los precios el día 1 de enero de cada año. No obstante, y dado que los precios ya regulados entran en vigor en diciembre, la próxima actualización no ocurrirá hasta el 1 de enero de 2022.

Los precios máximos se aplican a segundas y posteriores transmisiones, alquileres o cesiones del uso de viviendas con protección oficial, debiéndose actualizar los precios que constan en la calificación definitiva con el IPC de los años que transcurran entre la fecha de calificación y dicho acto de disposición. La calificación definitiva implica la prohibición de superar los anteriores importes.



#### IV.6 Cálculos de superficies a los efectos de calcular los precios y rentas máximos

Asimismo, por medio de una nueva Disposición Transitoria Undécima, y hasta que se adapte el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, al Decreto Ley, para calcular los precios y las rentas máximos, se podrán repercutir proporcionalmente sobre las superficies privativas la superficie de los espacios comunes complementarios, con los siguientes límites:

- En primer lugar y en el caso de los alojamientos, la suma de la superficie privativa y la repercusión de la superficie de los espacios comunes complementarios no podrá superar el doble de la superficie privativa; y
- En segundo lugar y en el caso de las viviendas, la suma de la superficie privativa y la de los espacios comunes complementarios no podrá superar los 90m<sup>2</sup>.

#### **IV. Modificación de planeamientos urbanísticos** *(Artículo 3.- Modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto)*

Por medio del artículo 3, se modifica el artículo 100.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo. Ahora, cuando la modificación del planeamiento comporte el aumento de la densidad de uso residencial (sin incremento de la edificabilidad), se tendrá que prever una reserva complementaria de terrenos para sistemas de espacios libres y equipamientos de un mínimo de 10m<sup>2</sup> por cada vivienda, a menos que el aumento de la densidad se destine a:

- Viviendas de protección pública en que no se rebase el número de viviendas que resulta de aplicar el módulo de 70m<sup>2</sup> al techo con este destino; y
- Alojamientos con espacios comunes complementarios en que no se rebase el número de viviendas que resulta de aplicar dicho módulo, incluidos los espacios comunes complementarios, con este destino.

#### **V. Supuesto de nulidad de pacto de asunción de gastos generales y servicios individuales** *(Artículo 4.- Modificación de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda)*

Por último, se añade una disposición a la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, por la que se establece que en los contratos de arrendamiento de viviendas que habían estado arrendadas dentro de los 5 años anteriores a la entrada en vigor de la Ley 11/2020, es nulo el pacto que obliga la parte arrendataria a



asumir los gastos generales y de servicios individuales que no habían sido previstos en el contrato de arrendamiento anterior.

## **VI. Disposiciones Derogadas**

Además de derogar las normas del mismo rango o inferior que se opongan al Decreto Ley, se derogan las siguientes disposiciones:

- El apartado 3.7.1 del Anexo 1 del Decreto 141/2012, de 30 de octubre, en que se regulaban a las superficies mínimas de los espacios de uso común (la sala de estar, el comedor y la cocina);
- El Anexo 3 del Decreto 141/2012, de 30 de octubre, en que se establecían las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas dotacionales públicas; y
- Del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, las siguientes disposiciones:
  - o El artículo 58, en que se definían y caracterizaban los alojamientos colectivos protegidos;
  - o El artículo 59, en que se establecían las ayudas a la promoción de alojamientos colectivos protegidos; y
  - o La disposición Final Tercera, en que se facultaba al consejero competente en materia de vivienda a fin de que, mediante una orden, pudiera establecer los precios máximos de venta y las rentas máximas de alquiler de las viviendas con protección oficial.

Para más información puede contactar con:

[José Luis Aguilar](#)

[joseluis.aguilar@es.andersen.com](mailto:joseluis.aguilar@es.andersen.com)

