

Mari Carmen Jiménez Ruiz

**LOS JÓVENES Y LA PRECARIZACIÓN DEL ACCESO A LA
VIVIENDA: EL FENÓMENO DE LAS VIVIENDAS
COMPARTIDAS**

TRABAJO DE FIN DE POSTGRADO

dirigida por el Prof. Héctor Simón Moreno

Postgrado en Políticas de Vivienda



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI
Fundació URV

Centre de Formació Permanent

Tarragona,

2022

RESUMEN

En el presente estudio se aborda la cuestión de si en la actualidad en España y Cataluña, se ofrece un marco jurídico estable al acceso de la vivienda de los jóvenes, teniendo en cuenta las modalidades de vivienda compartida forzosas y voluntarias que se están fomentando para el colectivo.

Para ello, a modo de introducción analizaré los dos conceptos de la ecuación; por un lado, el concepto de vivienda, así como la situación actual del sistema de vivienda español y catalán, tras las crisis vividas en los últimos quince años, y por otro lado se examinará la situación de las personas jóvenes y su problemática específica para el acceso a la vivienda. En el análisis de datos aportaré datos estatales, catalanes, pero también de jóvenes de la ciudad de Barcelona, a los que me voy a referir especialmente en este estudio.

Una vez contextualizada la cuestión, me centraré en el fenómeno de la vivienda compartida como alternativa de acceso mayoritaria de los jóvenes, y en concreto en la modalidad arrendamiento de habitaciones y subarriendo parcial de vivienda, y en las formas actuales de compartición voluntarias conocidas como el “*cohousing*” y “*cohousing*”.

Detallaré la regulación jurídica actual de cada una de estas modalidades desde el punto de vista legal, jurisprudencia y doctrinal, observando como éstas, no dotan a la tenencia de seguridad jurídica completa y presentan enormes carencias desde el punto de vista del cumplimiento de los criterios de vivienda adecuada establecidos por la ONU, hasta el punto de posibilitar su inclusión en alguna o algunas de las categorías de exclusión residencial de la tabla ETHOS.

Se analizará la propuesta de regulación de los arrendamientos de vivienda en Cataluña y la regulación específica del contrato de alquiler de habitaciones, efectuada por la Catedra de Vivienda UNESCO de la URV y se comparará con el borrador de anteproyecto de ley de incorporación del contrato de arrendamiento de bienes en el libro sexto del Código civil de Cataluña. Resumiré y analizaré las propuestas.

Se aportarán a este estudio, una visión práctica de la situación con algunos datos y ejemplos sobre las principales cuestiones planteadas por los jóvenes de Barcelona, en el “*Servei d’Assessorament d’Habitatge Compartit dels Punts d’Informació Juvenil de l’Ajuntament de Barcelona*” del Departamento de Juventud del Ayuntamiento de Barcelona, que se centra en el asesoramiento de cuestiones relativas a la compartición de vivienda a jóvenes de entre dieciocho y treinta cinco años de la ciudad de Barcelona. Se ejemplificarán algunas de las problemáticas más comunes en relación al acceso y al mantenimiento de la vivienda de las personas jóvenes.

Finalmente, expondré una serie de conclusiones a modo de cierre del trabajo.

INDICE

- 1.- El Concepto de vivienda (4)
- 2.- La Crisis de la vivienda (7)
- 3.- Las personas jóvenes y su relación con el mercado de vivienda (12)
- 4.- La compartición de viviendas de carácter forzoso (19)
 - 4.a) El contrato de arrendamiento de habitación (19)
 - 4.b) El subarriendo parcial de Vivienda (26)
 - 4.c) La propuesta de regulación del contrato de habitaciones (27)
 - 4.d) La propuesta de regulación del subarrendamiento parcial de vivienda (32)
- 5.- La compartición de viviendas de carácter voluntario (37)
 - 5.a). “Coliving” (37)
 - 5.b). “Cohousing” y las Cooperativas de Cesión de Uso (39)
- 6.- Las consultas de los jóvenes en el S. de Asesoría de vivienda Compartida (44)
- 7.- Conclusiones (48) 48
- 8.-Bibliografía y anexos (55)

ABREVIATURAS:

CC: Código Civil.

CJE: Consejo de la Juventud de España.

CAH: Contrato de Habitación.

CE: Constitución Española.

COMITÉ-DESC: Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

CNJC: Consell Nacional de la Joventut de Catalunya.

EJOB: Encuesta de la juventud de Barcelona.

ETHOS: European Typology on Homelessness and Housing Exclusion.

FEANTSA: Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas Sin Hogar.

INE: Instituto Nacional de Estadística.

IPC: Índice de Precios al Consum.

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos.

ONU: Organización de Naciones Unidas.

PIDESC: Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

SAHC: Servicio de Asesoría de Vivienda Compartida.

TC: Tribunal Constitucional

1.El concepto de vivienda.

Antes de pasar a valorar si realmente nuestro ordenamiento jurídico favorece el acceso a la vivienda a los jóvenes, sería conveniente aclarar que se ha de entender por vivienda y cuanto de exigentes y precisos hemos de ser en la definición y contenido para posteriormente analizar si la regulación actual favorece un marco estable de acceso a una vivienda adecuada a los jóvenes.

Responder a la pregunta qué es vivienda no es tarea fácil, teniendo en cuenta que NASARRE¹, señala “su carácter multidimensional”, manifestando que se trata a la vez de “una construcción, un territorio a proteger y una identidad.”

A su vez, FOX² establece hasta cinco dimensiones diferentes en el concepto vivienda: la dimensión económica, que dota a la vivienda de contenido económico al tratarlo de bien de inversión o capital, la dimensión de elemento estructural, que sería la puramente física y las llamadas dimensiones simbólicas, las tres últimas que estarían relacionadas con la consideración de la vivienda como territorio de las personas ofreciendo seguridad y control y privacidad, la dimensión que considera la vivienda como identidad y reflejo de los valores de las personas que habitan, y la dimensión social y cultural, al considerar la vivienda como centro de relaciones sociales de la persona.

Analizando las disposiciones internacionales, y nacionales, no encontramos una definición clara del concepto vivienda hasta la Ley autonómica de vivienda de Catalunya, la Ley 18/2007³, donde en su artículo 3 define vivienda como:

“toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación”.

De esta definición, según la reflexión que se realiza por varios autores en el Informe de Sindicatura de Greuges de Barcelona, en noviembre 2020⁴, (en adelante Informe “Síndic”) se destacan tres elementos:

1.- La vivienda ha de ser una edificación fija, es decir un inmueble, por lo tanto, quedan fuera del concepto vivienda otras situaciones que, aunque permiten el alojamiento e incluso el empadronamiento (como, por ejemplo, las caravanas)⁵, al no ser edificaciones fijas, no se consideran inmuebles.

¹Visto en “La vivienda en propiedad como consecuencia y causa de la crisis”, Sergio Nasarre Aznar https://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2019/02/WP12014_Nasarre_viviendaenpropiedad.pdf

²Fox L Conceptualising Home Theories, laws and Policie, Hart Publising 2006, pp 23 y 34, visto en L’habitatge Compartit a Barcelona i la seva adequació als estandars internacionals. VV.AA, Sindicatura de Greuges de Barcelona, noviembre 2020(pags 32-38)

³BOE núm.50, de 27 de febrero de 2008, páginas 11653 a 11696

⁴L’habitatge Compartit a Barcelona i la seva adequació als estandars internacionals. VV.AA, Sindicatura de Greuges de Barcelona, noviembre 2020 (pags 32-38)

⁵La Resolución 16-3-2016 del Instituto Nacional de Estadística, (BOE 16-3-2015) reconoce el empadronamiento n cualquier espacio o estructura

2.- La vivienda ha de ser habitable, ha de cumplir con unos estándares de habitabilidad, según la normativa existente en nuestro ordenamiento jurídico.

3.- La vivienda ha de satisfacer las necesidades ordinarias de habitación, es decir ha de ser el lugar de residencia de las personas que habitan.

En este sentido el TC⁶ ha establecido en varias sentencias que la relación entre vivienda y domicilio, definiendo éste como el espacio donde el individuo vive (...) y ejerce su libertad de manera más íntima.

Fuera de esta definición y de otras no tan extensas, que podemos encontrar en normas sectoriales, como la Ley de Arrendamientos Urbanos⁷ (en adelante LAU), que define vivienda como “una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario” (art. 2.1) lo cierto es que las distintas normativas internacionales y nacionales, no ofrecen una definición de vivienda directa, sino que se refieren a la vivienda con los calificativos de digna y adecuada, al referirse al contenido del derecho.

Ejemplo de ello, es por ejemplo, la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948⁸, que en su artículo 25 establece que la vivienda forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado, o el El artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 (PIDESC)⁹, que también nos habla de vivienda adecuada, y en concreto dice:

“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuada (...)”

En el ámbito nacional, el derecho a la vivienda, lo encontramos consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española (CE)

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”

De nuevo nos encontramos con el calificativo “adecuado”. ¿Qué significa una vivienda adecuada?, la respuesta nos la da la Organización de Naciones Unidas (en adelante ONU)

⁶STC 28 de febrero de 2019. EDJ2019/514022, en su FJ 4.º señala que «el domicilio inviolable es un espacio en el cual el individuo vive sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y ejerce su libertad más íntima. Por ello —concluye—, a través de este derecho no solo es objeto de protección el espacio físico en sí mismo considerado, sino lo que en él hay de emanación de la persona y de esfera privada de ella».

⁷BOEnúm.282, de 25/11/1994

⁸Visto en https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pdf (visitado 31-8-2022)

⁹Visto en <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights> (visitado 31-8-22)

a través de la observación general número 4^a del Comité de Naciones Unidas sobre Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC)¹⁰

Para la ONU, la vivienda adecuada es aquella que:

Aporta seguridad jurídica independientemente de la tenencia, es decir, protección legal contra los desahucios y la pérdida de vivienda.

Conlleva unos gastos soportables, es decir, que los gastos relacionados con la vivienda no impidan poder cubrir otras necesidades básicas como el alimento, vestido o educación.

Es asequible para todos los que tengan derecho, entendiéndose en este sentido, que debe garantizarse el acceso a los recursos adecuados para conseguir vivienda a los grupos en situación de desventaja, siendo los estados los que deben asumir obligaciones apreciables “destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad (...)”,

Es habitable, es decir dar seguridad física frente a los elementos externos, posibilitar el acceso a servicios, materiales e infraestructuras, como por ejemplo suministros, e instalaciones sanitarias, almacenamiento de alimentos, servicios de eliminación de desechos.

Es accesible según las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos, y ha de contar con una ubicación que permita el acceso a los servicios públicos (sanidad, educación y servicios sociales).

Y, por último, ha de proporcionar una correcta adecuación cultural, es decir ha de respetar la identidad cultural de quien habita.

Para concluir el análisis del contenido del derecho a la vivienda a nivel internacional, me parece interesante destacar la definición de vivienda que realiza la Agencia de la ONU para los Refugiados (ACNUR), con ocasión de un informe realizado en 2013 sobre la integración de los refugiados en Europa¹¹, donde describe la vivienda como:

“una cuestión transversal que incide en la integración y la inclusión sociales, en la salud, en las oportunidades de empleo y, por tanto, sobre los resultados futuros”.

Es esta una definición perfectamente trasladable al colectivo joven, ya que el acceso a la vivienda influye de manera notoria en su inclusión e integración social. Un acceso problemático a la vivienda puede implicar la frustración en las trayectorias futuras de cada joven

En conclusión y a mi entender, para establecer la primera parte de la ecuación, el concepto de vivienda digna y adecuada quedaría definido así: toda construcción fija, habitable, encaminada a constituir la residencia de las personas que habitan, siempre que cumpla con los criterios establecidos por ONU, en la Observación general 4 del Comité DESC, antes referida, es decir: ofrecer seguridad jurídica respecto a la tenencia, es decir

¹⁰El texto completo de la observación se puede leer en <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adecuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto> (visitado el 31-8-2022)

¹¹Texto del informe en <https://www.unhcr.org/52403d389.pdf> (visitado el 31-8-2022)

confianza respecto a la inexistencia de riesgo de pérdida de vivienda, ofrecer seguridad física, frente a los elementos externos, y acceso a los suministros e infraestructuras básicas, ser asequible, accesible, estar bien ubicada y garantizadora de la identidad cultural de las personas que las habitan,

Se ha de tener en cuenta, que, de acuerdo con la definición anterior, no todas las personas que tienen acceso a una vivienda, lo tienen respecto de una vivienda adecuada. Estas personas, a pesar de tener un techo, este no responde a los criterios de vivienda adecuada descritos por ONU y por lo tanto, éstas podrían ser consideradas en situaciones de *sinhogarismo oculto*.¹²

Estas situaciones son susceptibles de ser encuadradas en la tabla ETHOS¹³, sobre *sinhogarismo* y *exclusión residencial* que realiza la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas Sin Hogar (FEANTSA) y que califica el *sinhogarismo* en 4 grandes categorías: a) sin techo, b) sin vivienda, c) vivienda insegura d) vivienda inadecuada, contemplando así la vivienda desde la perspectiva física, legal, social.

Durante el desarrollo de este trabajo analizaremos el acceso de los jóvenes a la vivienda que proporciona el marco jurídico actual y veremos que este no garantiza la plena inclusión residencial del colectivo joven, siendo estos susceptibles de inclusión en una o varias de las categorías ETHOS.

2.- La Crisis de la vivienda

Antes de entrar a analizar la problemática del colectivo joven en relación con la vivienda, conviene analizar el cambio de paradigma que supuso, lo acontecido desde el estallido de la crisis financiera del 2007 y posteriormente la crisis sanitaria de la COVID-19.

Tal y como explica NASARRE¹⁴ “la generalización de la vivienda en propiedad y la falta de promoción de tenencias alternativas son las causas más relevantes de la crisis de la vivienda.”

Cierto es que el fomento de la vivienda en propiedad, trajo como consecuencia la contratación de préstamos “sub-prime” que significó el sobreendeudamiento de muchas familias españolas¹⁵. Pero como continúa explicando el autor, A esto se suma la paralización de la financiación interbancaria de las entidades de crédito españolas que comportó el cese a la financiación de empresas y familias, aumentando el desempleo, contrayendo el consumo y agudizado así una crisis de liquidez que provocó multitud d

¹²Así lo entiende el Informe “Sindic” pags 47 y ss (ver nota nº 5)

¹³European Typology on Homelessness and Housing Exclusion. Vista en <https://airesasociacion.org/wp-content/uploads/2018/01/ETHOS-AIRES.pdf> (visitado 31-8-2022)

¹⁴“Los años de la crisis de la vivienda” Sergio Nasarre Aznar, ed. Tirant Lo Blanch, 2020 (págs 305 y ss).

¹⁵A finales de 2007, según el Banco de España, las familias españolas debían a los bancos 646.000 millones de euros, en <https://www.publico.es/actualidad/deuda-familiar-vivienda-cierra-2007.html> (visitado:8-9-2022)

desahucios derivados de ejecuciones hipotecarias y por impago de rentas de alquiler¹⁶ que “se vieron incrementados por un sistema poco orientado a la protección del consumidor”.

En España la reacción ante esta situación, fue en un primer momento tomada por los tribunales, ante la falta de una regulación del mercado hipotecario que protegiera contra las malas prácticas bancarias, que habían provocado el sobreendeudamiento del deudor hipotecario, se propusieron juzgar con el objetivo de proteger al consumidor débil frente al poderoso banco, dictando sentencias novedosas pro consumidor.¹⁷ Es lo que NASARRE, acuña “Robinprudencia”.¹⁸

Posteriormente se promulgaron una serie de normas que afectan al sistema hipotecario, en un intento de compensar las consecuencias de los desahucios y el sobreendeudamiento de las familias.

De esta manera se establecen moratorios respecto de los desahucios de vivienda habitual debidos a ejecuciones hipotecarias y se obliga a las entidades a nutrir de viviendas provenientes de las ejecuciones hipotecarias, el Fondo Social de Viviendas (Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios¹⁹), se introducen novedades procesales en relación a las ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual y se resta estabilidad a las hipotecas que se titulizaban y se convertían en valores hipotecarios²⁰ (Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social²¹), se flexibiliza el artículo 1.911 de Código Civil (CC)²² (Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social²³) o se obliga a los bancos a pagar el Impuestos de Actos Jurídicos Documentados (Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados²⁴)

¹⁶Consejo General del Poder Judicial, *Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales 3T 2010*, disponible en www.poderjudicial.es, bajo «Estadística»; las ejecuciones hipotecarias pasaron de 26.000 ejecuciones hipotecarias en 2007 y unas 93.000 en 2009.

¹⁷Por ejemplo, SJDO. Mercantil de Sevilla, núm.2, de 30 de septiembre de 2010, EDJ2010/205467.

¹⁸Es «síndrome Robin Hood», por el cual el juzgador «sanciona» a la entidad de crédito limitando su capacidad de recobro, favoreciendo así al deudor sobreendeudado (art. 3.2 CC), limitando la responsabilidad de este, a pesar de que el apoyo jurídico para tal decisión sea, cuanto menos, forzada, vista la faltade medidas legislativas que se adapten a la coyuntura actual (art. 3.1 CC) de crisis e impagos generalizados (hipotecaria, financiera, económica, laboral). Visto en “Malas Prácticas de la actividad hipotecaria, Sergio Nasarre Aznar, Revista Critica de Derecho Inmobiliario, n. 727, pág. 2665-2737

¹⁹BOE núm.276, de 16 de noviembre de 2012, páginas 79877 a 79880

²⁰Se trata de la llamada acción super devastación que es la prevista por la ley para proteger a la entidad bancaria ante la posibilidad de que el valor de la finca disminuya el valor (ar. 117 LH)

²¹BOE núm. 116, de 15/05/2013

²²El art. 1.911CC establece la responsabilidad patrimonial universal que tiene el deudor sobre sus acreedores, debiendo responder al cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes tanto presentes como futuros. La persona física puede evitar la aplicación de esta responsabilidad patrimonial universal tiene a través de la Ley de Segunda Oportunidad.

²³ BOE núm.180, de 29/07/2015

²⁴ BOE núm. 271, de 9 de noviembre de 2018, páginas 109209 a 109212

A esta actividad legislativa hay que sumar la propia de las Comunidades Autónomas. En el caso de Cataluña, el Decreto Ley 1/2015²⁵, respecto de los derechos de tanteo y retracto a favor de la administración de vivienda provenientes de ejecuciones hipotecarias y la Ley 14/2015²⁶, respecto de la expropiación de viviendas vacías durante más de dos años.

Otra disposición que ha supuesto la reforma del mercado hipotecario ha sido la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario²⁷, que traspone la Directiva 2014/17/UE²⁸.

NASARRE, en su ya citado libro “Los años de la Crisis de la vivienda”, págs. 600-608²⁹, manifiesta al respecto de esta norma que con ella ahora la vivienda en propiedad queda reservada “solo para los que puede costearse una hipoteca, empujándose a las familias a alquilar, con el consiguiente aumento de los precios del alquiler en zonas de grandes ciudades desde 2016(...)”

Y es que el artículo uno de la citada ley establece como uno de los objetos de la norma el regular “la obligación de llevar a cabo una evaluación de la solvencia antes de conceder el crédito, estableciéndose un régimen de supervisión y de sanción”

De esta manera, a la hora de conceder un préstamo para la financiación de inmuebles con uso residencial está habrá de evaluar “las perspectivas de cumplimiento de las obligaciones vinculadas a la deuda que se deriven del contrato de préstamo” (art.4.16), y para hacerlo tendrá en cuenta “los factores pertinentes para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo, entre otros la situación de empleo, los ingresos presentes, los previsibles durante la vida del préstamo, los activos en propiedad, el ahorro, los gastos fijos y los compromisos ya asumidos” (art.11)

De esta manera se va limitando el acceso al crédito y con ello la financiación para la compra de vivienda (como veremos más adelante, el colectivo joven será uno de lo que más sufra esta limitación al tener dificultades para pasar este control de solvencia), y se empujándose al acceso a la vivienda a través de la tenencia de alquiler, que en esos momentos cuenta con un marco jurídico, que no favorece en nada las condiciones del arrendatario³⁰.

El resultado será que muchas personas, incluidos muchos jóvenes no tendrán más remedio que lanzarse a la tenencia del alquiler con una legislación de arrendamientos, que no ofrecerá estabilidad y que a la larga se tornará inasequible, por el encarecimiento de los precios, debido a la gran rotación del mercado³¹. Hemos de tener en cuenta que, en

²⁵BOE núm. 130, de 1 de junio de 2015, páginas 46459 a 46466

²⁶BOE núm. 130, de 1 de junio de 2015, páginas 74437 a 74445

²⁷BOEnúm.65, de 16 de marzo de 2019, páginas 26329 a 26399

²⁸Vista en <https://www.boe.es/doue/2014/060/L00034-00085.pdf> (visitado:8-7-2022)

²⁹Ver nota al pie nº 14

³⁰Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, reforma la Ley de Arrendamientos Urbanos, acortando la prórroga obligatoria de 5 cinco a tres años (BOE núm.134, de 5 de junio de 2013, páginas 42244 a 42256)

³¹ Así lo entiende el Profesor Xavier Anzano Bergua (UOC), cuando pone de manifiesto “el incremento descontrolado de rentas por unos alquileres cada vez más precarios y con menos garantías” en el artículo “Fracaso y estafa social: La reforma de la ley de arrendamientos urbanos de 2013”, 8 de febrero

Cataluña hasta septiembre del 2020, no existe límite alguno a la facultad de las partes de determinar libremente la renta³².

El alquiler, tal y como reflexiona el Informe “Síndic”³³ se encarece en las grandes ciudades como en Barcelona, que es donde hay más necesidad de vivienda debido a que existe una gran concentración de población por ser la ciudad un centro económico y de oportunidades laborales³⁴.

Así según estadísticas del Ayuntamiento de Barcelona, en 2016 vivían en la ciudad, 1.610.427 persona frente a 1.660.314 censadas en 2021. En esos años la población autóctona descendió del 52% al 48,8%, mientras que la población foránea aumenta del 48% al 51,20%. La población extranjera pasó del 22,50 % al 29%.³⁵

En la ciudad se concentra gran cantidad de población, forzadas a alquilar y los contratos de alquiler de vivienda en la ciudad de Barcelona aumentan. En 2021 se realizaron en Barcelona 57.158 contratos, cuando estalló la crisis financiera en 2007, eran poco más de 24.000 contratos.³⁶

Esto provoca un aumento de precios en la ciudad, que va en ascenso desde 2016, cuando la renta contractual media en Barcelona era de 801,28 euros/mes. En el primer trimestre del año 2022 la renta media ha llegado a ser de 965, 84 euros/m2.³⁷

De este modo, la tenencia en régimen de alquiler por lo general se “vuelve una opción “indeseada “y “estigmatizada”, (acaban en ella los que no pueden comprar (...)), y vivir de alquiler resulta “más caro que la devolución de un préstamo hipotecario”³⁸

La situación se intenta aliviar con la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos de marzo de 2019³⁹, una reforma que alarga las prórrogas mínimas (volvemos al sistema de prórrogas obligatorias de cinco años), y que lejos de solucionar la situación conllevará efectos negativos, ya que los arrendadores ante el temor a arrendar por cinco años

2018.<https://blogs.uoc.edu/ciudad/fracaso-y-estafa-social-la-reforma-de-la-ley-de-arrendamientos-urbanos-de-2013/> (visto 1-9-2022)

³²Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (BOE núm.258, de 29 de septiembre de 2020, páginas 81960 a 81974), establece una limitación a la facultad de las partes de establecer libremente el precio del arrendamiento en determinadas zonas calificadas como de “áreas de mercado de vivienda tenso” en base al [Índice de Referencia de Precios de Alquiler](#).

³³Ver nota a pie nº 5.

³⁴Según el Instituto Nacional de Estadística, INE, en 2018 existía en la ciudad de Barcelona una densidad de más 500 habitantes KM2 (Fuente INE 2018)

³⁵https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/castella/Estadistiques_per_temes/Poblacio_i_demografia/Documents_relacionats/lecpadro/a2022/t91.htm (visitado 1-9-2022)

³⁶Datos extraídos de “Estadística de construcción y mercado inmobiliario” (Gencat) https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_inmobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/#bloc1 (visitado 1-9-2022)

³⁷Datos extraídos de “Estadística de construcción y mercado inmobiliario” (Gencat) https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_inmobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/#bloc1 (visitado 1-9-2022)

³⁸“Llueve sobre Mojado: El problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia” Sergio Nasarre Aznar, 18-12-2020

³⁹Ver nota a pie de pág nº 7

preferirán no renovar los contratos, o prorrogar los ya existentes (aumentando los precios)⁴⁰, contribuyendo a la inestabilidad y a la inseguridad de la tenencia.

Para postre, tras la salida de la crisis sanitaria de LA COVID-19, que trajo consigo numerosas medidas en materias de alquiler en relación a suspensión de desahucios, moratorias de prórrogas de contratos y medidas extraordinarias para el pago de la renta⁴¹, en febrero de 2022, estalla la guerra de Ucrania, provocando una crisis energética sin precedentes y una subida de la inflación⁴².

El efecto de la inflación en la actualización de las rentas de alquiler no se hace esperar. El Índice de Precios al Consum (IPC), el índice que generalmente se utiliza como referencia para actualizar anualmente las rentas de los contratos de arrendamientos (art. 18 LAU), va subiendo progresivamente hasta alcanzar una variación en el mes de julio de 2022 del 10,8% (fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)), con lo que esta forma de tenencia se hace más inasequible⁴³.

Para paliar los efectos de esta última crisis el gobierno aprueba medidas de carácter urgente que, entre otras, establecen una limitación temporal a la facultad de actualización de rentas del arrendador en contratos de vivienda hasta el 31 de diciembre del 2022⁴⁴.

El alquiler se torna cada vez más una opción inasequible e inestable que no se corresponde culturalmente para muchos que acceden a ella como única alternativa ante la imposibilidad de acceder a la propiedad.

Y en medio de este panorama, tenemos en trámite la Ley Estatal de vivienda, que cuenta con un sector crítico⁴⁵ en atención, entre otras cosas, a la debilidad en sus objetivos, y a que no parece dar una solución al problema de la asequibilidad.

Ante la imposibilidad de comprar, los problemas de asequibilidad y la inestabilidad de la tenencia de alquiler surge la necesidad de superar el binomio compra-alquiler.

A falta de las necesarias reformas estructurales, surgen nuevas modalidades de acceso a la vivienda: la llamada vivienda colaborativa, que emanan de la economía colaborativa y

⁴⁰Visto en el artículo “El miedo de los caseros atasca el alquiler de vivienda: lo ponen más difícil y caro”, Sandra López Letón, 1-06-2019, El País. [El miedo de los caseros atasca el alquiler de vivienda: lo ponen más difícil y caro | Economía | EL PAÍS \(elpais.com\)](#) (visitado 8-9-2022)

⁴¹El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, adopta medidas importantes tendentes a la protección del inquilino durante la situación de pandemia (BOE núm.91, de 1 de abril de 2020, páginas 27885 a 27972)

⁴²Visto en el artículo “La crisis Energética dispara la inflación hasta el 9,8% en marzo, máximo desde 1985” Javier Jorrín 3-3-2022, Elconfidencial.com [La crisis energética dispara la inflación hasta el 9,8% en marzo, máximo desde 1985](#), (visitado el 1-9-2022)

⁴³Así una renta media de 965,00 euros/ mes, actualizada con referencia al IPC de julio de 2022, supondrá una renta revisada de 1.069,22 euros/mes

⁴⁴Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma. (BOE núm. 152, de 26/06/2022)

⁴⁵Para un estudio más amplio ver “El Proyecto de Ley de Vivienda 2022”, Sergio Nasarre Aznar, Abril 2022, Apuntes 2022/11 Informes y papeles del Grupo de Trabajo mixto Covid-19

donde los modelos de acceso en propiedad o alquiler se sacrificaran en pro de derechos de uso para facilitar supuestamente, el acceso asequible a la vivienda⁴⁶

Uno de los colectivos donde más se va a fomentar la vivienda colaborativa, como veremos a lo largo del trabajo, será el colectivo joven, al que se le presentará ésta como la solución a sus problemas de emancipación.

3.- Las personas jóvenes y su relación con el mercado de vivienda.

En este apartado analizaré las problemáticas de acceso a la vivienda de los jóvenes teniendo en cuenta el panorama actual de la vivienda descrito en el apartado anterior. Consideraré colectivo joven a las personas de entre 16 y 35 años tal y como define el Consejo de la Juventud de España (en adelante CJE)⁴⁷

Las dificultades de acceso a la vivienda de los jóvenes, va necesariamente ligada a la dificultad de integración en el mercado laboral del colectivo, y que se pone de manifiesto por el bajo nivel de los salarios, la alta temporalidad de los empleos y el riesgo de desempleo que ello comporta y que inevitablemente acaba concluyendo en unas tasas de emancipación cada vez más bajas

El informe CJE 2021⁴⁸, en relación al conjunto de España recoge la tasa de emancipación más baja en los últimos veinte años: solo el 14,9% de las personas jóvenes en España están emancipadas.

Datos importantes que refleja el informe respecto a las condiciones laborales de los jóvenes y que inciden directamente en la tasa de emancipación antes referida, pero también en el mantenimiento de la primera vivienda, es la subida de la temporalidad en el empleo juvenil (desde 2020 ha subido en 5,7 puntos, fijándose en un 54,7%), la tasa de paro (de un 28,8% entre la población de 16 a 29 años), y el índice de parcialidad de las jornadas laborales entre los jóvenes (27,8%). A estos datos, habría que sumar el dato del salario neto de una persona joven asalariada entre 16 y 34 años. El mismo se sitúa por debajo de 15.000 euros anuales entre el colectivo de 16 a 29 años, sin llegar a los 20.000 euros anuales entre los jóvenes de 30 a 34 años.

Según el Departamento de Estadística y difusión de datos del Ayuntamiento de Barcelona, el salario medio neto de los jóvenes residentes de hasta 24 años de la ciudad de Barcelona, era de 12.904 euros anuales (lo que equivale a 1.075 euros netos mensuales),

⁴⁶Sergio Nasarre Aznar en su libro “Los años de la Crisis de la vivienda” (ver nota 14) nos comenta que “uno de los pilares de la economía colaborativa es sustituir la propiedad privada por el “derecho a acceder” a los bienes y servicios” y que llevada esta la terreno de la vivienda básicamente significa que, si prescindimos de las instituciones más sólidas del Derecho civil, aquellas que o bien garantizan un título absoluto y excluyente a su titular (la propiedad) o bien que han sido reforzadas para proteger al necesitado de vivienda (los arrendamientos: LAU vs arts. 1546 ss CC), puede llevar a la precarización en la tenencia de la vivienda”.

⁴⁷<http://www.cje.org/es/>

⁴⁸Visto en : <http://www.cje.org/es/publicaciones/novedades/observatorio-emancipacion-primer-semester-2021/> (visitado 1-9-2022)

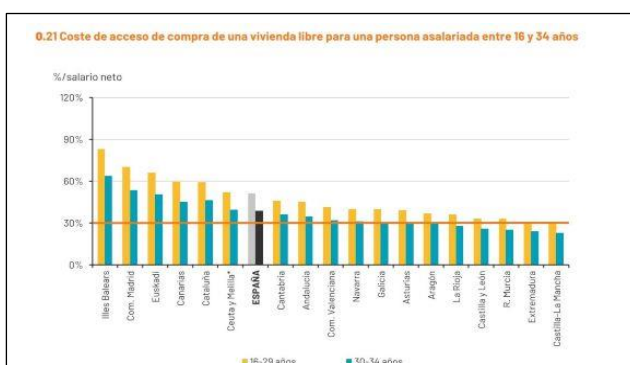
de 20.448 euros anuales para los que tienen entre 25 y 29 años y de 28.498 euros mensuales para los que tienen entre 30 y 35 años.⁴⁹

El informe concluye que para que un joven español pueda emanciparse en solitario necesitaría destinar de media el 81,9% de su sueldo al alquiler o conformarse con una vivienda de menos de 30m2.

Un joven catalán, ha de destinar el 96% de su salario neto individual al coste de la vivienda de alquiler y el 59,3% al pago de la hipoteca. Con estos datos las expectativas de emancipación entre los jóvenes de la comunidad se tornan realmente bajas, encontrándose la tasa de emancipación residencial catalana en un 16,20%, sufriendo una bajada de más de cuatro puntos en un año.

Con el precario mercado laboral descrito anteriormente y los precios del alquiler al alza (v.supra), el coste efectivo de la vivienda, es decir los gastos en la cuota hipotecaria o de la renta de alquiler más otros gastos asociados a la vivienda, continúan representando más 30% del salario neto de una persona joven, tal y como pone de manifiesto el referido informe y se puede ver en los gráficos elaborados por el propio CJE:

Gráfico 1

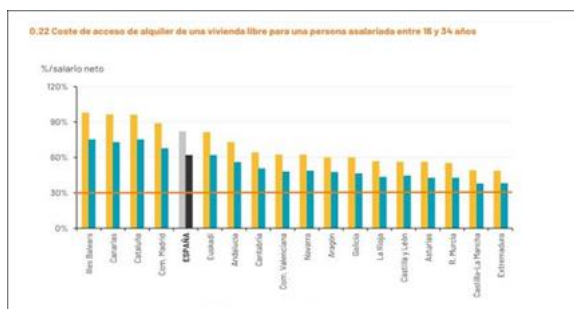


El gráfico muestra el coste de un joven a la hora de acceder a la vivienda de compra en relación a su salario neto. El gráfico nos muestra los datos por autonomías y diferenciando jóvenes de entre 16 a 29 años (color amarillo) y de 30 a 34 años (color verde).

En concreto en Cataluña, vemos que el coste de acceso a compra para una persona joven de 16 a 29 años está muy próximo a alcanzar el 60% de su salario neto. En cambio, para un joven de entre 30 a 34 años, este coste significa menos del 50% para los jóvenes entre 30 a 34 años.

⁴⁹https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/castella/Estadistiques_per_temes/Treball_i_teixit_productiu/Treball/Salaris/evo/C1006030.htm (visitado:8-9-2020)

Gráfico 2



Este gráfico nos muestra la misma información que el anterior, pero respecto de la tenencia alquiler, donde cómo podemos comprobar el esfuerzo que tienen que hacer los jóvenes se dispara. En Cataluña, el esfuerzo que ha de realizar un joven de 16 a 29 años para acceder al alquiler supera el 90% y para el caso de los jóvenes de 30 a 34 años supone algo más del 70%.

A pesar de estos datos, la tenencia mayoritaria de los jóvenes es la tenencia de alquiler, que la mayoría de las ocasiones, no va tener más remedio que se compartida ante la imposibilidad de asumir el coste de manera individual. En Cataluña en 2019, vivían solos un 9,7% de los jóvenes, y por tenencias se distribuían del siguiente modo: un 69,4 % de los jóvenes emancipados vivían de alquiler mientras que un 21,20% de ellos lo hacían en propiedad.⁵⁰

La poca capacidad de ahorro de los jóvenes junto con la poca flexibilidad de las entidades bancarias a la hora de conceder financiación para la compra, aboca a los jóvenes a acceder al mercado de alquiler, no por voluntad propia, sino por ser a priori la manera más fácil de acceder a la vivienda, aunque esto signifique entrar en una espiral de sobrecoste y esfuerzo económico, que les impide ahorrar para poder comprar.⁵¹

Así, el informe CJE, estima que, en 2021, el importe medio de la entrada inicial de una vivienda (gastos de compraventa y precio de la vivienda fuera de la financiación) eran 47.000, 20 euros, lo que equivaldría a 3,7 veces el salario de anual de las personas jóvenes.

Obviamente, la dificultad para ahorrar estas cantidades, obligan al joven, poco solvente, a declinarse por el alquiler de vivienda, a pesar de los elevados precios de la mismos (ver up supra, nota 34) y para cuyo acceso se le va a solicitar como mínimo el equivalente a un mes de renta en concepto de gastos de contrato e intermediación inmobiliaria precio del alquiler, una mensualidad de fianza y como máximo 2 meses de garantías adicionales.⁵²

Así, según el informe CJE 2021, si comparamos el alcance de la pobreza entre las personas jóvenes emancipadas en vivienda de alquiler o propiedad, utilizando la tasa

⁵⁰Datos extraídos del Estudio “Joves LLogateres i Dret a l’Habitatge”. CNJC-Observatori DESC, 2020.

⁵¹Reflexiona sobre la cuestión en nombre propio Lucia Taboada “La generación que sí quería un piso en propiedad”, 21 agosto de 2022, el diario.es https://www.eldiario.es/opinion/zona-critica/generacion-si-queria-piso-propiedad_129_9257895.html

⁵²La Ley de Arrendamientos Urbanos establece un límite de 2 mensualidades para las garantías adicionales que la persona arrendadora puede solicitar a los arrendatarios en los contratos de vivienda habitual (art. 36).

AROPE⁵³, veremos como la situación de pobreza y exclusión social de los jóvenes que viven de alquiler es mucho más gravosa en comparación con los que viven en propiedad. La tasa en situaciones de jóvenes propietarios pagadores de hipoteca alcanza el 19,9%, mientras que se observa que alcanza a un 33% de los jóvenes que viven de alquiler.

Con la confluencia de todos estos datos, se empieza a hablar de la vulnerabilidad del colectivo joven, Así, el preámbulo de la Ley del Derecho a la vivienda de Cataluña⁵⁴, relaciona a los jóvenes como “*un sector social sensible*” que “*sufren situación de exclusión social de la vivienda*”

Ante esta situación, la solución de vida independiente de un joven sin riesgo al sobreendeudamiento pasa necesariamente, por la compartición de viviendas, ya sea a través del alquiler de habitación, o el subarrendamiento parcial de vivienda, o bien el alquiler de pisos entre varios jóvenes coarrendatarios, son las fórmulas de acceso a la vivienda compartida de carácter forzoso

Así lo refleja el análisis publicado de la Encuesta de la Juventud de Barcelona 2020⁵⁵ (EJOB2020), al estudiar el porcentaje de jóvenes según el régimen de tenencia de vivienda entre los jóvenes entre 20 y 34 años.

Tabla 1

Taula 13. Percentatge de persones emancipades d'entre 20 i 34 anys segons el règim de tinença de l'habitatge. Barcelona. 2020

	De 20 a 24 anys	De 25 a 29 anys	De 30 a 34 anys	TOTAL 20-34 anys
Visc en un habitatge de lloguer	68,9%	77,5%	74,9%	75,0%
Llogo una habitació	16,4%	12,3%	6,3%	10,1%
De compra (meu o de la parella)	0,8%	3,7%	12,3%	7,2%
Cedit o heretat	5,7%	5,8%	4,5%	5,2%
Altres	8,2%	0,6%	2,1%	2,4%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Nota: diferències estadísticament significatives ($\chi^2 = 61,026$ (0,000); V de Cramer = 0,192).
Font: elaboració pròpia a partir d'EJOB 2020.

Del total encuestado (una muestra representativa de ellos, estratificada por jóvenes de la ciudad por distritos y nivel de rentas) un 75% vive de alquiler (vivienda entera), mientras un 10% lo hace alquilando una habitación. Los jóvenes que arriendan una habitación, tienen una edad comprendida entre los 20 y los 24 años. La franja de edad que menos utiliza el arrendamiento de habitación como tenencia es la que va de los 30 a los 34 años.

⁵³Para la medición de pobreza y exclusión social se utiliza como referencia el indicador AROPE (At Risk Of Poverty and/or Exclusion)

⁵⁴BOE núm.50, de 27/02/2008

⁵⁵Enquesta de la Joventut de Barcelona. “La Joventut de Barcelona l’any de la pandèmia”. https://ajuntament.barcelona.cat/dretsocials/sites/default/files/arxius_documents/la_joventut_de_barcelona_lany_de_la_pandemia.pdf (visto 1-9-2021)

Otro dato interesante que nos ofrece la EJOB2020, y que se ha de cruzar con el análisis más arriba hecho en relación al régimen de tenencia, es el que arroja el análisis de las formas de convivencia de los jóvenes en la ciudad.

Tal y como observamos en la tabla de más abajo, un 30% de los jóvenes de la muestra, comparten piso con amigos o compañeros y un 33,9% lo hacen con su pareja. Es decir, un 63,9% de ellos jóvenes comparten piso. Sólo un 16,2% vive solo. La franja de edad en que más se convive con amigos o compañeros es la franja de jóvenes comprendidos entre los 20 y 24 años, siendo la que franja que más convive con la pareja la comprendida entre los 30 y 34 años.

Tabla 2

Taula 11. Percentatge de persones emancipades d'entre 20 i 34 anys segons la forma de convivència. Barcelona. 2020

	De 20 a 24 anys	De 25 a 29 anys	De 30 a 34 anys	TOTAL 20-34 anys
Sol/a	14,6%	15,1%	17,6%	16,2%
Només parella	17,1%	33,8%	39,5%	33,9%
Només parella amb fills/filles	3,3%	8,9%	13,7%	10,3%
Amics o companys (amb o sense parella)	49,6%	33,2%	20,8%	30,0%
Altres	15,4%	8,9%	8,4%	9,7%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Nota: diferències estadísticament significatives ($\chi^2 = 58,162 (0,000)$; V de Cramer = 0,187).
Font: elaboració pròpia a partir d'EJOB 2020.

Como vemos, la compartición forzosa se extiende como modo de acceso a la vivienda entre la franja más joven (de 20 a 24), este es el colectivo que convive más con amigos o simples conocidos, que se ven obligados a ello al tener un poder adquisitivo (v supra, salarios netos por edades) que no les permite acceder en solitario a unos alquileres tan elevados (v. supra apartado 2).

Junto a este acceso a la vivienda compartida de carácter forzoso, se van a fomentar entre los jóvenes nuevas formas de la compartición de viviendas de acceso voluntario que van a promover la compartición de espacios habitacionales.

Ejemplos de estos nuevos tipos de vivienda compartida, son el “cohousing” y el “cohousing” que aplican los principios de la economía colaborativa al acceso y organización de la vivienda, sustituyendo la propiedad privada por el acceso a “bienes y servicios” (Nasarre, 2020)⁵⁶, o en los que una pluralidad de personas se auto-organiza para la provisión de vivienda (Czischke, 2018)⁵⁷

Así, como fundamentaremos en el apartado número 5 de este estudio, el acceso a la vivienda mediante el “cohousing” y el “cohousing”, van a suponer la combinación de espacios privados de carácter residencial con espacios e instalaciones comunes, que en

⁵⁶Ver nota a pie nº 14

⁵⁷Visto en “Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?” Héctor Simón Moreno. REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos, 13-05-2020.

las experiencias de vivienda “coliving”, van a suponer incluso el acceso a un amplio abanico de servicios para la comunidad.

En relación a las experiencias “cohousing”, estas son llevadas a cabo por numerosas empresas en España, como las que cito en apartado 6 a), Urban Campus y Metrovacesa, y otras que se encuentran en la ciudad; Colmpact “coliving”⁵⁸, Vanguard “coliving”⁵⁹, Atico Living⁶⁰ o Enso “coliving”⁶¹, son alguno de los ejemplos de las empresas que ofrecen este tipo de vivienda en compartición y que ofrecen multitud de servicios incluidos.

Con respecto a la formula “cohousing”, las experiencias en Barcelona, Cataluña y España, se pueden contabilizar y extraer del sitio web “e”cohousing”.es” y del mapa “cohousing” de vivienda colaborativa⁶². La extracción de datos se resume en las siguientes tablas:

Tabla 3

Experiencias cohousing en España	Intergeneracionales	Senior	Totales
En Funcionamiento	4	10	14
En desarrollo	20	6	26
Totales	24	16	40

Fuente : elaboración propia a partir de los datos recopilados en "ecohousing.es"

De la tabla de datos I podemos observar como la mayoría de proyectos “cohousing” en funcionamiento en España son destinados a colectivo Senior, y aunque hay un mayor número de proyectos intergeneracionales estos se encuentran en desarrollo.

Tabla 4

Experiencias Cohousing en Cataluña	Intergeneracionales	Senior	Totales
En funcionamiento	3	1	4
En desarrollo	7	5	12
Total	10	6	16

Fuente : elaboración propia a partir de los datos recopilados en "ecohousing.es"

A nivel de Cataluña en cambio observamos que solo existen cuatro proyectos en funcionamiento, tres de ellos intergeneracionales, en Barcelona. En desarrollo existen 12 proyectos (5 de ellos para colectivo Senior). De los siete proyectos de “cohousing” intergeneracional en desarrollo, solo dos “Cireres”⁶³ y “Can Palé-la Serreta”⁶⁴, se encuentran en proceso de construcción, los demás proyectos se encuentran en formación de grupos y pendientes de adquirir edificio o suelo.

⁵⁸ <https://coimpactbcn.com/> (visitado 6-9-2022)

⁵⁹ <https://cotown.com/> (visitado 6-9-2022)

⁶⁰ <https://atic”coliving”.com/> (visitado 6-9-2022)

⁶¹ <https://enso”coliving”.com/es> (visitado 6-9-2022)

⁶² [http://e”cohousing”.es/red-”cohousing”/ma\)pa-”cohousing”-vivienda-colaborativa-en-espana/](http://e”cohousing”.es/red-”cohousing”/ma)pa-”cohousing”-vivienda-colaborativa-en-espana/)

⁶³ <http://sostrecivic.coop/projectes/cirerers>, este proyecto aparece en e”cohousing”.es como en desarrollo, aunque existe una falta de actualización, según el sitio web, el 1-04-2022 se entregaron las llaves por lo tanto estaría en funcionamiento (visitado 6-9-2022)

⁶⁴ <http://sostrecivic.coop/projectes/cal-pal%C3%A9-la-serreta> (visitado 6-9-2022)

Tabla 5

Experiencias Cohousing en Barcelona	Intergeneracionales	Senior	Totales
En funcionamiento	3		3
En desarrollo	1	1	2
Total	4	1	5

Fuente : elaboración propia a partir de los datos recopilados en "ecohousing.es"

En la ciudad de Barcelona, actualmente existen tres proyectos intergeneracionales en funcionamiento: “La borda”⁶⁵, “Princesa 49”⁶⁶, “Pomaret”⁶⁷ y tan solo un proyecto en desarrollo, antes referido de “Cireres.”

De los datos extraído del mapa de proyectos “cohousing” en “econhousing.es”, podemos concluir

- a) Que la mayoría de proyectos “cohousing” en funcionamiento en España son proyectos seniors.
- b) Que en España y en Cataluña la mayoría de proyectos intergeneracionales existentes están en desarrollo, solo tres (ahora cuatro si tenemos en cuenta que “cireres” está recientemente acabado ⁶⁸se encuentran en funcionamiento.
- c) Que todos los proyectos intergeneracionales existentes en funcionamiento se encuentran en Barcelona, debido sobre todo a la implicación del Ayuntamiento de Barcelona en esta nueva forma de acceso a la vivienda, en la cesión de suelo y edificios para llevar a cabo estos proyectos (ver. Apartado 5.b del estudio).

En particular, el “cohousing” va a constituir una forma de acceso a la vivienda muy fomentada en Barcelona, sobre todo entre el colectivo joven, tanto por el propio ayuntamiento como las entidades que llevan a cabo este tipo de proyectos (las cooperativas de vivienda en cesión de uso, que más adelante veremos) y se las incluirá en los “nuevos modelos de acceso a la vivienda” que habrán de suponer para el joven, (al menos en teoría) la superación del binomio compra-alquiler.⁶⁹

Muestra de ello, es el Plan de Adolescencia y Juventud 2021-2022⁷⁰, del Ayuntamiento de Barcelona, donde uno de los objetivos del eje de vivienda, es el de promover nuevos modelos de acceso a la vivienda (vivienda compartida, compra parcial, masoveria...).

Entre las medidas que se contemplan el eje de vivienda se encuentra por una parte “ofrecer información, asesoramiento y recursos para mejorar la convivencia y la resolución de

⁶⁵ <http://www.laborda.coop/es/> (visitado 6-9-2022)

⁶⁶ <https://sostrecivic.coop/projectes/princesa49/>(visitado 6-9-2022)

⁶⁷ <http://sostrecivic.coop/projectes/pomaret/> (visitado 6-9-2022)

⁶⁸ Ver nota a pie n° 63

⁶⁹ Un ejemplo es la edición de la Guía “Més enllà de la compra o el lloguer”, CNJC-2018: <https://celobert.coop/wp-content/uploads/2016/10/Guia-sobre-els-models-alterna> (Visto 1-9-2022)

⁷⁰ <https://ajuntament.barcelona.cat/joves/es/content/plan-de-adolescencia-y-juventud-2017-2021> (Visitado 1-9-2022)

conflictos en la compartición”, a través del Servicio de Asesoría de Vivienda compartida⁷¹ (en adelante SAHC) y por otra “incrementar el apoyo a la creación de cooperativas de vivienda, especialmente las de cesión de uso, y otras iniciativas que planteen nuevas modalidades de tenencia basadas en la sostenibilidad (masoveria urbana⁷², cohabitatge)”

Otra muestra del interés de la Administración por estas nuevas modalidades de vivienda, es el reciente Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas de protección oficial y de las nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler⁷³, que analizo más abajo y que supone la creación de los llamados “*alojamientos con espacios comunes complementarios*”, que expresamente tiene entre uno de sus objetivos, según el preámbulo del Decreto, el de contribuir a la emancipación de los jóvenes.

Desde mi punto de vista, los jóvenes cada vez más están siendo, asesorados animados y guiados hacia el acceso a la vivienda compartida, ya sea de manera forzada, a través del contrato de arrendamiento de habitación y el subarrendamiento de viviendas o bien a través de otras nuevas fórmulas de vivienda colaborativas.

Llegados a esta conclusión, ahora cabe preguntarse si nuestra regulación actual da un marco jurídico estable para el desarrollo de estos modelos, o por el contrario corremos el riesgo de precarizar el acceso a la vivienda de los jóvenes.

4.- La compartición de viviendas de carácter forzoso.

A continuación, analizaremos las dos modalidades de compartición forzosa; el arrendamiento de habitaciones, a través del contrato de habitación (en adelante CAH) y el subarrendamiento parcial de vivienda, y nos responderemos a la pregunta de si estas modalidades, teniendo en cuenta el marco jurídico en que se desenvuelven, dan seguridad jurídica a la tenencia y garantizan el acceso a una vivienda adecuada, teniendo en cuenta los criterios ONU, y si resultan susceptibles de inclusión de alguna o algunas de las categorías de las tablas ETHOS

a) El contrato de arrendamiento de habitación.

Según BOTELLO HERMOSA⁷⁴, el arrendamiento de habitación supone que el arrendador cede el uso y disfrute en exclusiva de una habitación ubicada en el interior de una vivienda, por un precio determinado y a cambio de un precio cierto, generalmente

⁷¹El Servei d'Assessoria d'habitatge Compartit es un servicio de asesoramiento especializado de la Xarxa de Punts d'Informació Juveni de Barcelona, centra el asesoramiento en el acceso y aspectos legales de la vivienda compartida.

⁷²La masoveria urbana es un contrato en virtud del cual el propietario de una vivienda cede el uso por un tiempo determinado a cambio de que las personas inquilinas suman unas obras de rehabilitación acordada, visto en “Models alternatius d'accés i tinença a l'habitatge, CelobertSCCL,-CNJC, setiembre de 2014, <https://www.diba.cat/documents/7294824/11827834/H05ModelsAlternatiusAccesTinen%C3%A7aHabitatge.pdf/f09f5df8-2603-4185-a646-7a9d515511de> (visitado 8-9-2022)

⁷³BOE núm.28, de 2 de febrero de 2021, páginas 12163 a 12171.

⁷⁴El Contrato de arrendamiento de habitación la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil? Jose María Botello Hermosa. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, nº 754 (págs. 1000-1038)

con derecho a utilizar de manera compartida, no en exclusiva, la cocina y el cuarto de baño de la vivienda.

En relación a los contratos de habitación, no existe una regulación específica, por eso tradicionalmente en la jurisprudencia y la doctrina siempre ha existido la discusión de si a este tipo de contratos es de aplicación el régimen especial establecido en la LAU, o se aplica la legislación general prevista en el CC.

Esta distinción será importante a efectos de catalogar o no el alquiler de habitaciones dentro de una tenencia segura o insegura, tal y como refiere HECTOR SIMÓN MORENO⁷⁵, “*el régimen que provee la LAU es imperativo para las partes y no lo pueden modificar a no ser que la ley lo permita expresamente. (art. 6 LAU)*”, No pasará esto, si consideramos que el régimen aplicable al CAH es el CC, cuyo débil régimen jurídico, se aplica en defecto de la libre voluntad de las partes (1255CC).

De esta manera, dependiendo del régimen que se considere de aplicación se darán consecuencias distintas, así, según consideremos la aplicación de la LAU, o el CC⁷⁶.

Así en aspectos como la determinación de la duración del contrato, si consideramos la LAU aplicable a los CAH, en defecto de acuerdo, el contrato se entenderá formalizado por un año, y si existe acuerdo, la duración será la libremente pactada (artículo 9LAU), si en cambio consideramos la aplicabilidad del CC, se aplicará en primer lugar la autonomía de la voluntad (1255cc) y subsidiariamente los artículos 1542 y siguientes del régimen general de arrendamientos de cosas. Por lo que respecta a las prórrogas del contrato, si consideramos que los CAH son regulados por la LAU, estos estarían sometidos al sistema de prórrogas forzosas del artículo 9 LAU, y por el contrario si consideramos la aplicación del CC, el sistema de prórrogas no existiría, rigiendo la tácita reconducción de los artículos (1569 y 1581CC).

De esta manera podríamos seguir analizando varios aspectos y qué consecuencias tendrían dependiendo de que régimen consideremos aplicable.

Lo primero que hay que cuestionarse es si los contratos de habitaciones entran dentro del ámbito de aplicación de la LAU. El artículo 1 de la LAU, nos deja claro que el objeto de la norma es establecer el régimen jurídico de;

“los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda”

En relación a los arrendamientos de vivienda el artículo 2 de la LAU establece que:

“Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”

⁷⁵Un nou Dret d'Arrendaments Urbans per afavorir el Dret a l'Habitatge”. Cap. 22 El Lloguer d'habitacions . Héctor Simón Moreno,

⁷⁶ver nota nº 75. Tabla 6

El artículo 3 de la LAU, nos habla de los arrendamientos para uso distintos de vivienda, estableciendo lo siguiente:

“Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior”.

A nivel jurisprudencial han existido tradicionalmente tres posiciones: a) la que considera que los CAH, se rigen por la LAU, al entenderse englobados en el artículo 2.1, y ser considerado un arrendamiento de vivienda, b) la que entiende que igualmente el régimen aplicable sería la LAU, pero que los CAH, tienen cabida dentro de los contratos de uso distinto a la vivienda, y por último la c) que considera que la norma que regula los CAH, es el Código Civil.

La primera posición es defendida, por ejemplo, en sentencias como la SAP de Zaragoza, del 26 de octubre de 2006⁷⁷, que llega a la conclusión de que los CAH se regulan por la LAU, y se engloban dentro de los arrendamientos de vivienda, en base a dos motivos: el primero, que el objeto de la LAU es dedicado a “las fincas urbanas que se destinen a vivienda entendiéndose como tal las que recaen sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda, comprendiendo también sus espacios accesorios y nada dice si el contrato ha de recaer sobre una vivienda íntegra o parte de ella”

Esta última coletilla del fundamento, sirve de base al segundo motivo, y según la AP, pondría de manifiesto que la LAU, no excluye la regulación de los CAH, “nada dice si ha de recaer sobre una vivienda íntegra o parte de ella” y por tanto al no excluirlos específicamente se deben entender incluidos en el régimen la LAU.

Otra sentencia que también postula la aplicación de la LAU, a los CAH, es SAP de Alava de 18 de enero de 2008⁷⁸, entre otras.

A favor, de la segunda postura, la que considera que a los CAH, se les aplica el régimen LAU, por encontrarse englobados dentro del grupo de arrendamientos para uso distinto de la vivienda (art.3) se encuentran sentencias como la SAP Madrid, 13 de diciembre de 2007⁷⁹, que considera que el CAH ha de regularse como arrendamiento urbano, a través por lo tanto de la LAU, pero al contrario que la primera postura examinada, manifiesta que nos encontramos ante un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda al no recaer sobre una edificación habitable. Sostiene la sentencia que *“el concepto de habitabilidad no puede predicarse del objeto arrendado, en el supuesto enjuiciado, una dependencia o habitación ubicada dentro de una vivienda carente de servicios mínimos y esenciales que en la actualidad deben reputarse imprescindibles, y que solo resultan suplidos por la concesión de derecho utilizar en forma compartida, no en exclusiva, otras*

⁷⁷EDJ2006/18263

⁷⁸EDJ 2008/56706 señala que resulta aplicable a los arrendamientos de habitación la resolución del contrato por falta de pago de la misma manera que a los arrendamientos de vivienda. Y ello porque la Ley se refiere a “vivienda», sin que nada indique sobre si el contrato ha de recaer sobre una vivienda íntegra o sólo parte de ella.

⁷⁹JUR 2007/116895

dependencias de las que simultáneamente, se sirvan los restantes ocupantes de la vivienda, como son la cocina y el baño”. También recuerda la meritada sentencia que el arrendamiento de vivienda ha de recaer sobre una edificación habitable; “(...) *apta para satisfacer el destino de necesidad permanente de vivienda del arrendatario*” y reitera la doctrina jurisprudencial que establece el arrendamiento de vivienda como la cesión de una edificación para “*ser adecuadas a las necesidades de morada o residencia, donde la persona o la familia desarrollan la intimidad de su existencia, construyendo su hogar o sede de la vida doméstica*”

Esta posición considera que el déficit de habitabilidad del objeto del contrato de habitación (la cesión de una habitación, sin cesión en exclusiva de espacios esenciales como el baño o la cocina), hace que no puedan ser considerados contratos de arrendamientos de vivienda, pero sí para uso distintos del de vivienda. En el mismo sentido la SAP Barcelona, 1 de febrero de 2010⁸⁰, para la que el objeto del contrato, consistente en el arrendamiento de una habitación y un baño, no se considera vivienda.

La última de las posiciones es la que fija el criterio de que el CAH se regula por el CC, concretamente por el arrendamiento de cosas (arts. 1542 y ss) y no por la Ley especial de arrendamientos urbanos, basándose en que el objeto de la LAU, es una edificación para satisfacer las necesidades de residencia de una persona, donde esta desarrolla la intimidad de su existencia, constituyendo su domicilio o la sede de su vida doméstica. al contrato de habitación no se le podría aplicar el régimen LAU, al tratarse del arrendamiento de una simple habitación y acceso compartido a servicios esenciales. En este sentido la SAP León de 10 de junio de 2021⁸¹ señala: “En relación a la naturaleza jurídica del contrato que nos ocupa, por el que se cedió a la demandada el uso de una habitación dentro de una vivienda propiedad de la actora, con derecho adicional a utilizar de forma compartida las dependencias comunes de la casa, (...) es criterio mayoritario en la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, asumido por el juzgador de instancia, y que este Tribunal comparte, que dicho contrato resulta excluido de la aplicación del régimen legal de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la misma, y ha de regirse por lo pactado y por lo establecido en el Código Civil.” En igual sentido, AP de Valencia (Sección 7a) de 7 octubre DE⁸²

Las diferentes posiciones mantenidas por la jurisprudencia, también se reflejan en las posiciones de los Magistrados⁸³, de donde podemos extraer también 4 posiciones:

- a) Los que entienden aplicable la LAU, al entender que el objeto del CAH recae sobre una edificación habitable que satisface la necesidad de vivienda.
- b) Los que entienden que se aplica la LAU siempre que satisfaga la necesidad de vivienda.

⁸⁰JUR 2010/148490

⁸¹EDJ 2021/674303

⁸²JUR\2021\34906

⁸³Sepín 2004. Varios juristas responden si se aplica el Código Civil o la LAU a los CAH, Cuaderno de arrendamientos Urbanos, 253. Sepín Ed jurídica, visto en Un nou Dret d'Arrendaments Urbans per afavorir el Dret a l'Habitatge”. Cap. 22 El Lloguer d'habitacions . Hector Simón Moreno,

- c) Los que entienden de aplicación LAU, pero se aplica el régimen que se prevé para los arrendamientos distintos a la vivienda, al entender aplicable el artículo 3 LAU, que se refiere a arrendamientos sobre edificaciones, sin precisar que sean habitables.
- d) Se aplica CC, ya que el objeto no puede satisfacer las necesidades de vivienda

Doctrinalmente, BOTELLO HERMOSA⁸⁴ mantiene que, efectivamente, a los CAH, se les aplica el CC y no la LAU.

Tal y como mantiene el autor, el objeto de la LAU, es el contrato de arrendamiento efectuado sobre una edificación en su totalidad (el TC describe la edificación como la superficie terrestre delimitada por una línea poligonal objeto de propiedad) y habitable, por el contrario, los CAH, tiene por objeto, el arrendamiento parcial de una vivienda, en concreto una habitación, que “no reúne las condiciones de habitabilidad exigidas para considerarse (no contempla la cesión en exclusiva de elementos esenciales), por tanto, no podrá ser destinado a un uso de vivienda ya sea temporal o permanente”.

De esta manera, cierra la posibilidad a las corrientes que entienden que los CAH se regulan a través de la regulación especial de arrendamientos, al entender que independientemente de si el contrato es temporal o permanente de vivienda, ambos han de recaer sobre el mismo objeto: una edificación habitable, donde “desarrollar la intimidad de la existencia con total normalidad, adecuación y dignidad”, ya que es precisamente” la causa del contrato (y no el objeto), la que diferencia fundamental en este tipo de contrato: la necesidad de una vivienda habitable de forma permanente o para un uso temporal”.

Tampoco, según el autor, cabe equiparar los CAH al subarrendamiento parcial de vivienda (artículo 8.2 LAU) y pensar por eso que cabe una regulación LAU, de los mismos. Aunque se puedan encontrar similitudes entre los CAH y el subarrendamiento parcial de vivienda, cabe recordar que la LAU no regula arrendamientos que no recaigan sobre el total de una edificación y que el subarrendamiento lo es en tanto que es celebrado sobre un contrato de arrendamiento cuyo objeto ha de ser una edificación habitable.

Por último, se considera que el hecho de que la LAU no excluya específicamente los CAH, no sirve de argumento para entender que los CAH, se regulan por la ley especial, ya que este argumento se encontraría en desacuerdo con lo manifestado en numerosas ocasiones por el (TC), que establece la vis atractiva de la legislación general (CC) frente a la legislación específica (LAU), manifestando que: “en caso de duda acerca de si la normativa aplicable es la general del código civil o la especial representada por la LAU, debe concluirse la aplicabilidad de la legislación general dictada para la mayoría de casos”

Como puede verse, en la actualidad no existe un marco jurídico claro que regule el acceso a la vivienda a través del alquiler de habitaciones, el cual pivota entre los que defienden desde un punto de vista jurisprudencial y doctrinal, la aplicación de la ley general, representada por el CC o la aplicación de la ley específica, representada por la LAU.

⁸⁴ ver nota a pie nº 74,

No tenemos jurisprudencia del Tribunal Supremo que unifique doctrina, pero desde mi punto de vista, teniendo en cuenta lo analizado más arriba, estaría de acuerdo en afirmar que el régimen jurídico a aplicar en los CAH, sería el régimen general del CC y no el régimen especial LAU.

Esta conclusión incluye necesariamente a los CAH en el grupo de tenencia jurídica de seguridad baja, sobre todo si la comparamos con la regulación LAU, pues el marco jurídico no sería otro que el arrendamiento de cosa establecido en los artículos 1542 y ss del CC, a los que habría que acudir en caso de conflicto. Si a esto le añadimos que la mayoría de los arrendamientos de habitación no se encuentran formalizados a través de contrato, que regule un mínimo acuerdo entre las partes, haciendo valer la autonomía de la voluntad que ha de regir en primera instancia (artículo 1255 CC), nos encontramos con relaciones muy débiles que para nada van a garantizar un derecho a la vivienda digna.

Así, por ejemplo, si tenemos en cuenta, la regulación general del Código Civil, en cuanto a la duración del contrato de habitación veremos que para el caso de que no exista pacto, habrá que atenerse a lo establecido en el artículo 1581 del Código Civil:

“Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término”

Para el caso de que existiera contrato de habitación el joven debe tener en cuenta que no existen sistemas de prorrogas obligatorias y deberíamos ir a la institución de la tácita reconducción del artículo 1566CC⁸⁵ en relación con el 1581CC, y entender que los contratos se prorrogan de mes en mes, siempre que el arrendador consienta la permanencia del inquilino por tiempo superior a quince días desde su término.

Este es un ejemplo de lo que supone el régimen jurídico actual de los CAH, desde mi punto de vista, la duración de un CAH, a no ser que se regule de manera expresa, utilizando el mecanismo de la autonomía de la voluntad, sería una duración inestable, ya que estaríamos hablando de contratos de duración mensual y sometidos a la tácita reconducción igualmente mensual. Esto ofrece una tenencia de seguridad baja, teniendo en cuenta el criterio ONU en cuanto a la seguridad jurídica de la tenencia como parte del contenido de vivienda adecuada.

En relación a otros criterios, fijados por la observación general 4º de la ONU, como son la habitabilidad y la asequibilidad, se observan también déficits. Así, existe riesgo de sobreocupación de la vivienda, cosa que comprometería la habitabilidad de la misma, pudiendo llegar a constituir una infravivienda. De hecho, el artículo 41 de la Ley 18/2007 de derecho a la Vivienda, califica de situación anómala la sobreocupación de la vivienda.

⁸⁵1.566CC: Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento.

En este sentido se han de tener en cuenta la ratio de ocupación de una determinada vivienda impuestas por la legislación⁸⁶.

Este riesgo de sobreocupación existe debido en parte al ánimo de lucro al ser la compartición de habitaciones un negocio al alza⁸⁷, y en parte por el perfil vulnerable de los jóvenes, que les empuja a este tipo de acceso a la vivienda al no poder costear el alquiler de una vivienda, y ello de acuerdo con todo lo que he puesto de manifiesto en el apartado 3 de este trabajo.

El informe del portal piso compartido 2020, ponía de manifiesto que la provincia de Barcelona aglutinaba el 21,84% de todo el Estado y perfil mayoritario demandante de habitación en la ciudad era el correspondiente a jóvenes de 18 a 25 años, señalando un precio medio por habitación en la ciudad de 453,91 euros/mes para 2019. A su vez el portal Idealista, en un reciente artículo, analiza la tendencia alcista de los precios de los pisos compartidos en la ciudad de Barcelona, señalando que Barcelona es la segunda ciudad más caras respecto al precio de las habitaciones con una media de 450 euros mensuales⁸⁸

El salario medio de los jóvenes residentes de hasta 24 años de la ciudad de Barcelona, era en el 2020 de 12.904 euros anuales incluyendo prorrateo de pagas extras (ver supra), lo que supone según los datos arrojados por portales webs Idealita.com y pisocompartido.com, que el precio de la habitación representa para el joven algo más del 40% de su sueldo.

Se ha de precisar que el dato de precio de renta media del informe se refiere a la renta de alquiler media aparecida en las ofertas de habitaciones publicadas, y que estas en ocasiones no incluyen los gastos asociados a la habitación, estaríamos hablando en realidad de un precio más alto, al haber de sumar los gastos no incluidos en la renta de la habitación. Esto quiere decir que en muchas ocasiones el esfuerzo de un joven a la hora de hacer frente al gasto efectivo de vivienda puede ser superior al 40% indicado.

Se puede concluir entonces que no estaríamos ante una forma de acceso asequible, de conformidad con lo establecido por Naciones Unidas, que establece que la “la vivienda no es asequible si su coste pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos para el ocupante”.

El arrendamiento de habitación se englobaría dentro de las categorías de exclusión residencial III.8, IV, vivienda insegura/inadecuada de la tabla Ethos. Su marco jurídico no ofrece seguridad en la tenencia existiendo un grave riesgo de pérdida de la vivienda. También, como hemos visto comporta graves de riesgos en cuanto a las condiciones de

⁸⁶Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y las cédulas de habitabilidad (DOGC núm 6245 de 2-11-2012)

⁸⁷Informe Badi -Savills Aguirre Newman de 2019, concluye que el alquiler de habitaciones ya es más rentable que el alquiler tradicional de viviendas “El alquiler de habitaciones, nuevo objetivo de los fondos de inversión. https://cadenaser.com/ser/2019/06/01/economia/1559370326_431102.html (visto 31-8-2020)

⁸⁸Se pueden ver ambos informes en ; <https://www.pisos.com/aldia/wp-content/uploads/2021/08/informe-compartidos-2020.pdf> (piso compartido, visitado 31-8-2020) y <https://bit.ly/3q4mMsV> (Idealista, visitado 31-8-2022)

habitabilidad y asequibilidad, lo que en ningún caso garantiza el acceso a una vivienda digna de acuerdo con los criterios ONU.

b) El subarriendo parcial de Vivienda.

Por lo que respecta al subarriendo parcial de vivienda, la tenencia es segura en tanto que medie el consentimiento escrito del propietario. El régimen aplicable será entonces previsto en el artículo 8.2 LAU, que nos regulará aspectos de del régimen jurídico como la duración (está supeditada a la duración del contrato de arrendamiento) precio (no podrá exceder al precio que el inquilino pague por el arrendamiento) y regulación (se regulará por el título I de la LAU) en tanto el destino del subarrendamiento sea el ser utilizado como vivienda permanente y por la voluntad de las partes si el destino es distinto al uso permanente de vivienda).

El problema de la seguridad de esta tenencia aparece cuando no media consentimiento expreso del propietario y, por lo tanto, de hacerse el subarrendamiento, esto va a provocar la resolución del contrato⁸⁹. Esto va a generar unas múltiples relaciones en precario, que escapa a todo control y registro, sin seguridad jurídica en la tenencia e incluida en la categoría III de la tabla ETHOS, e incluso susceptibles de, incluirse en la categoría II de sinhogarismo.

Así se pone de manifiesto el Informe Síndic⁹⁰, donde se indica , en la tabla 3, que según datos del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, en el 2014 había en Barcelona 2.279 unidades de convivencia que vivía en habitaciones realquiladas, consideradas casos de exclusión residencial al incluirse en la categoría III y IV (inseguro/inadecuado) de la Tabla ETHOS, a las que en el informe se les llama realidades ocultas, ya que no se recogen ni formalizan y no tienen ninguna garantía al ser situaciones en precario

Por lo que respecta a los aspectos de asequibilidad y a la habitabilidad, respecto del subarriendo parcial de vivienda, va a depender también de si existe consentimiento expreso de contrato. De no haberlo se pueden generar situaciones equivalentes a las analizadas en el alquiler de habitaciones, y que puedan dan lugar a la sobreocupación en la vivienda y a precios por habitación que supongan un esfuerzo por unidad de convivencia superior al 40% de sus ingresos.

Para el caso de que existiera ese consentimiento expreso por parte del propietario, nos vamos a encontrar con un freno a la posible sobreocupación de la vivienda. No tanto así en relación a la asequibilidad, ya que ante la libre determinación de rentas de alquiler que promulga la LAU, a pesar de la limitación al precio del subarriendo que impone el art. 8.2 LAU, no se garantiza la asequibilidad de la tenencia. A mayor abundamiento, el redactado del precepto, no deja claro que el precio del subarriendo haya de ser proporcional a la habitación alquilada.

⁸⁹St AP Barcelona 26-3-2009 JUR 2009/395611

⁹⁰Ver. nota al pie nº 5

c) La propuesta de regulación del contrato de habitaciones.

En el siguiente apartado voy a analizar la propuesta de regulación específica del contrato de alquiler de habitaciones sobre la propuesta de regulación de los arrendamientos de vivienda en Cataluña, cuyas líneas orientadoras propuestas a iniciativa del Gobierno de Cataluña en 2017⁹¹ han sido objeto de un estudio crítico coordinado por la Catedra UNESCO de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili (en adelante me referiré a este estudio como la Catedra).

La regulación específica del CAH, ha sido analizada por el profesor Héctor Simón Moreno, el cual ha trabajado especialmente el contrato de habitación, a efectos de proponer una regulación con el objetivo de dar estabilidad a una tenencia cada vez más frecuente

Héctor Simón Moreno⁹², nos va a definir el contrato de habitación como aquel por el cual “una persona (arrendador) cede a otra(arrendatario) el uso de una habitación en exclusiva por un periodo de tiempo determinado y a cambio de un precio, con la finalidad de satisfacer de manera exclusiva la necesidad de una vivienda habitual de la segunda sin que pueda subarrendar la habitación a un tercero. El arrendatario tendrá derecho inseparable a utilizar las zonas comunes reguladas a través de un Reglamento de convivencia elaborado por el arrendador, el incumplimiento del cual otorgará a este último el derecho a resolver el contrato de arrendamiento.”

La propuesta de regulación del contrato de habitaciones, ofrece un régimen jurídico específico, donde se regula el objeto (el uso exclusivo de una habitación) el destino (se ha de destinar al uso exclusivo de primera vivienda), la necesaria regulación del uso de los elementos comunes entre todos los compañeros de piso (a través de un reglamento condicionando su cumplimiento, a la resolución del contrato de habitación) la duración y destino (se tratará de un contrato de vivienda que cubra una necesidad temporal, estimando suficiente una duración mínima de seis meses), y otros aspectos como la fianza (se estima suficiente una mensualidad) el precio (planteándose la posibilidad de que se pueda determinar a través de la propia rehabilitación⁹³), o el derecho de tanteo y retracto (a favor del arrendatario más antiguo, es decir, que ofrezca más vinculación con el inmueble).

Con esta propuesta de regulación, des de mi punto de vista la tenencia pasaría a ser una tenencia jurídica de seguridad alta al tener regulación propia. La propia regulación, por ejemplo, otorgaría a la tenencia los requisitos de adecuación y habitabilidad necesarios para considerar el acceso a una vivienda digna.

⁹¹Ver estudio completo en

https://cejfe.gencat.cat/web/.content/home/recerca/catalog/crono/2018/dretArrendamentsUrbans_CA.pdf
(visitado 31-8-2020)

⁹² Ver nota 91 pág. 303 en igual sentido nota 79 pág334.

⁹³El autor plantea dudas sobre si se puede determinar el precio de una habitación de esta manera, aplicándose a una habitación en concreto, a pesar de esto, el arrendamiento ha de tener precio cierto (1543 CC), y este puede ser perfectamente determinado por unas obras de un determinado valor económico.

Adecuación, porque, ya no estaríamos únicamente ante un contrato que tiene por objeto el alquiler de una habitación en exclusiva sin el uso exclusivo, sino compartido, de los requisitos esenciales que permitan “ desarrollar la intimidad de la existencia con total normalidad, adecuación y dignidad” (como por ejemplo cocina y baño), sino que la nueva regulación CAH, contempla una regulación del uso de estos servicios comunes, y prevé la formalización de un reglamento interno de uso de servicios comunes, vinculante para el arrendatario hasta el punto de que su incumplimiento sería motivo de resolución de contrato. Según Héctor simón Moreno, esta sería la manera de “prever el derecho del arrendatario a utilizar de manera privativa la habitación prevista en el contrato, así como el derecho inseparable a utilizar los elementos comunes, como el baño, la cocina y el comedor, para que el arrendamiento de habitaciones recaiga finalmente sobre una edificación habitable”.

Con la nueva regulación, aspectos como la falta de habitabilidad podrían encontrar solución, al evitarse situaciones de sobreocupación, ya vistas más arriba. El hecho de prohibir al arrendatario subarrendar la habitación sería la manera de evitar esta situación anómala de la vivienda.

El riesgo de caer en la sobreocupación podría quedar eliminada por parte del arrendador “que debería tener cuidado de cumplir estos requisitos (referidos los estándares de superficie por persona fijados en Cataluña, como condiciones de habitabilidad) además de otras que se puedan requerir por vía administrativa, por ejemplo, la cédula de habitabilidad exigida por Decreto 141/2012.”

No obstante, soy reacia a pensar que, la regulación específica de los CAH por si sola, sea suficiente para regular las situaciones de sobreocupación en las viviendas compartidas. Creo que la misma debería complementarse con cierta actividad inspectora y sancionadora, que controlara posibles vulneraciones en este sentido en los CAH, sobre todo por parte de arrendadores que se puedan sentir tentados a hacer negocio.

En relación con la asequibilidad, la propuesta de regulación de los CAH ⁹⁴, sostiene que se podría aplicar el sistema de renta referenciada de precios de vivienda adaptando proporcionalmente el índice de referencia al alquiler de habitación, a efectos de calcular así una renta referenciada por habitación.

La Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, que establecía, hasta su anulación parcial por parte del Tribunal Constitucional, un sistema de contención de rentas en Cataluña, referenciado al Índice de referencia de precios de alquiler en determinadas zonas, ya contemplaba la limitación cuando se alquilaba parte de una vivienda.

Así el artículo 6.5 rezaba:

“En el supuesto de que una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley sea objeto de varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea que afecten a distintas partes concretas, la suma de las rentas acordadas en los distintos contratos no puede sobrepasar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda, determinada de acuerdo con el presente artículo”.

⁹⁴ ver nota nº 91. Págs. 206-231

Aunque el legislador no estaba pensando en la limitación del precio de las habitaciones en general, sino en el precio de las habitaciones que se alquilen en una misma vivienda, esta era una primera aproximación a la limitación del precio de las habitaciones referenciado a un índice de referencia, susceptible de haber evolucionado de no ser por el Tribunal Constitucional, y la anulación parcial de la normativa por parte del TC en abril 2022.⁹⁵

También soy reacia a pensar que, el sistema de renta referenciada en el mercado de habitaciones, sea suficiente para acabar con la tendencia alcista de precios de las habitaciones. Creo que la misma debería complementarse con cierta actividad inspectora y sancionadora, que controlara posibles vulneraciones en los CAH.

Una vez analizada la propuesta de regulación de los CAH, en mi opinión no podemos dejar de abstraernos de una realidad que inunda las relaciones de compartición en Barcelona, y es el hecho de que muchas de estas relaciones no se regulan (las realidades ocultas de sinhogarismo que se reflejan el Informe del Síndic de Greuges nov 2020 (v.up supra)).

Me pregunto si cabría la forma verbal en un CAH, donde se está exigiendo un reglamento interno en el que se detallan los usos compartidos de ciertos elementos comunes como la cocina, el baño o el comedor, para entender que el contrato recae sobre una edificación habitable y por lo tanto adecuada.

La Catedra es de la opinión de que los CAH están sujetos a la libertad de forma, por tanto, la no formalización por escrito del contrato, conllevaría la aplicación subsidiaria de la regulación específica. Únicamente cabe preguntarse qué sucede con la regulación de las normas de convivencia en los espacios comunes en defecto de pacto.

A mi entender la regulación de los CAH debería contener una normativa de convivencia genérica que poder aplicar en defecto de pacto y preveer un mecanismo de resolución de conflictos relacionados con la convivencia.

En el borrador del anteproyecto de Ley de incorporación del contrato de arrendamiento al libro sexto del Código civil de Cataluña, (en adelante anteproyecto), el contrato de habitación aparece en la subsección 4ª referida a “Arrendamiento de habitaciones” (arts 623-82 a 623-90), incluido en la sección 2º sobre “Arrendamiento de Vivienda”.

Cabe señalar previamente que, en la subsección primera dedicada a las tipologías de arrendamientos de vivienda, se establece como tal la tipología de arrendamiento parcial (art. 623-36.5):

“El arrendamiento de vivienda puede ser parcial y quedar circunscrito a una o diversas habitaciones y otras dependencias”

Por tanto, aquí quedaría resuelta (al menos en Cataluña) la discusión jurisprudencial y doctrinal antes planteada sobre el régimen jurídico aplicable a los CAH, ahora interesaría

⁹⁵BOEnúm.84, de 8 de abril de 2022, páginas 48495 a 48531

analizar si la regulación propuesta en el anteproyecto cumple las expectativas respecto a dotar de un marco estable la regulación de los CAH.

En un primer momento se puede pensar que el anteproyecto garantiza una tenencia segura, pero lo cierto es que no lo hace y dista bastante de lo propuesto por la Catedra.

Para empezar, se prescribe que el contrato se ha de formalizar por escrito. Esto necesariamente nos lleva a la conclusión de que los contratos de habitación verbales, no contarán con el régimen previsto en los artículos 623-82 y ss del anteproyecto, sino que, a falta de pactos, la relación se regulará por lo previsto para el arrendamiento de cosas previsto en el CC, lo cual tal y como hemos visto con anterioridad no dotaría la seguridad jurídica necesaria a la tenencia, dada las especificidades del arrendamiento de habitaciones. En este sentido la propuesta hecha desde el trabajo de la comisión, dejaba la puerta a la libertad de forma⁹⁶, y a la regulación de los CAH verbales a través de la regulación específica de los CAH. a pesar de ello se me plantea la duda de qué sucede con la falta de regulación de uso de los espacios comunes.

Visto esto y teniendo en cuenta que, para poder hablar de seguridad jurídica de la tenencia, hemos de pensar en un CAH con forma escrita, paso a analizar la seguridad que ofrece la tenencia de acuerdo con la regulación planteada en el anteproyecto.

Se define el contrato de habitación como aquel en que la parte arrendadora se obliga a atribuir al arrendatario el uso exclusivo de una habitación y el derecho a utilizar espacios comunes, poniendo de ejemplo la cocina y el baño o los espacios de paso, a cambio de un precio y se establecen dos modalidades el correspondiente a vivienda habitual y el temporal (art. 623-82) Se permite arrendar la totalidad de las habitaciones o una parte de las habitaciones, si vive en la vivienda, se entenderá que es vivienda compartida (art.623-83)

El contenido específico del CAH, que prescribe el art. 623-84, es el siguiente: La descripción de la habitación a arrendar y la indicación de espacios comunes que puede utilizar (apartado a)), la referencia a otros espacios, servicios o inmuebles incluidos en el arrendamiento. que puede utilizar (apartado b)), la referencia al precio que ha de desglosar los gastos asumidos de servicios y suministros comunes y la manera en que se calcula (apartado c)), el número máximo de personas que pueden ocupar la habitación (apartado d)), las reglas de convivencia para el uso de espacios comunes (apartado e)).

En relación a la duración, el art. 623-85, establece el libre pacto entre partes, sin perjuicio de los límites que pueda plantear la normativa turística., si no hay nada pactado se entenderá que el término es un año.

En caso de arrendamiento de habitación para residencia habitual permanente, se establece un sistema de prórroga obligatoria de tres años, más prórrogas legales sucesivas de 6 meses, en caso de falta de preaviso, que tanto arrendador como arrendatario podrían romper. Para el caso de los CAH, temporales, llegado el vencimiento se aplica el sistema de prórrogas sucesivas semestrales. Se propone también el desistimiento de la

⁹⁶ Ver nota a pie nº 91 (pág 304) “Las conclusiones de la comisión no se refieren a la forma del contrato de arrendamiento, lo que da a entender que continuaría rigiendo el principio de libertad de forma.

arrendataria con el preaviso de un mes, se puede pactar una indemnización a la arrendadora de una cantidad igual a una mensualidad por cada año que quede por cumplir, con el límite de tres mensualidades. (art 623-86)

En relación con la duración del CAH, la catedra ⁹⁷proponía un periodo mínimo de seis meses haciendo hincapié en la finalidad del CAH, que es cubrir una necesidad temporal de vivienda, sin hacer distinción entre un uso temporal y permanente de la habitación. En el anteproyecto la duración del CAH temporal se deja a la libre voluntad de las partes, y al no haber duración mínima, tal y como aconsejaba la Catedra, no se garantiza la estabilidad del arrendatario, de inicio, salvo por el sistema de prórrogas semestrales, en defecto de notificación extinción del contrato.

Por otra parte, el sistema de prórrogas en los CAH de arrendamiento para uso permanente de la vivienda corre el riesgo de causar desincentivación en el arrendador, que acabará realizando CAH temporales, que se prorrogaran el tiempo, afectando a la estabilidad del arrendatario.

Por otra parte, el desistimiento de los CAH regulado en el anteproyecto, contempla una indemnización por desistimiento que la Catedra no contemplaba. La fijación de esta contribuye a hacer un CAH menos flexible.⁹⁸

La renta será la libremente pactada por las partes, con previsión de que pueda estar sometida a algún régimen de contención de rentas y la parte arrendadora puede aumentar la renta por mejoras en la habitación o estancias comunes (art.623-86).

En defecto de pacto sobre la forma de pagar servicios y suministros comunes, se hará de manera proporcional a la superficie contratada entre de los espacios susceptibles de ocupación independiente (habitaciones) (art.623-86)

La libre determinación de la renta, que sin duda afectará a la asequibilidad, no era la previsión de la Catedra ⁹⁹

La forma de pagar gastos y suministros comunes, se tratan en el anteproyecto de forma similar a lo establecido por la Catedra ¹⁰⁰

Se establece la necesidad de consentimiento de la arrendadora para subarrendar (art 623-87). En este aspecto, Héctor Simón Moreno¹⁰¹ señala la conveniencia de prohibir que el arrendatario subarriende la habitación, ya que ello conllevaría problemas de sobreocupación y conflictos de habitabilidad porque implicaría compartir el espacio que supone la habitación.

Respecto de la obligación de caución dineraria en el CAH, el anteproyecto dispone que si este se realiza en la modalidad vivienda parmente será de importe equivalente a una mensualidad y si la modalidad es uso temporal será de dos mensualidades si la duración se fija en un año o superior, y si la duración es inferior al año, se establecerá

⁹⁷Ver nota 91 pág 334 y ss

⁹⁸Ver nota nº 91, pág 339

⁹⁹Ver nota 79 pág 340.

¹⁰⁰Ver nota 79, pag 336

¹⁰¹Ver nota 75, pág. 301

proporcionalmente al tiempo convenido (art. 623-89). La Catedra aquí no establece esta distinción entre CAH temporal y vivienda permanente, estableciendo solo un mes de fianza que considera suficiente para una duración mínima de seis meses.

La solicitud de fianza de dos meses en contratos temporales de duración superior a un año, constituirá un problema para muchos jóvenes, que justamente optan por los CAH, al no disponer de poder adquisitivo suficiente para realizar un contrato de alquiler. En los perfiles más jóvenes y vulnerables (justamente los que más utilizan esta forma de tenencia (v. supra. Apartado 3), les resultará un freno el hecho de tener que abonar dos meses de fianza. Por otro lado, el establecer de manera indeterminada la fianza en casos de CA temporales inferiores al año, puede acarrear abusos en relación a su fijación por parte del arrendador.

Otros aspectos se regulan en el anteproyecto en sentido parecido a lo que proponía la Catedra, así por ejemplo el derecho de adquisición preferente de la vivienda, en caso de venta onerosa a favor del arrendatario, si son varios la prelación respecto al derecho de tanteo la determina la antigüedad de contratos (art. 623-88).

Otros muchos aspectos se dejan sin regular y que la Catedra proponía, como, por ejemplo, la resolución del CAH por estado de necesidad, la responsabilidad ante daños y reparaciones en relación a la habitación y zonas comunes y la necesaria derivación a mecanismos de resolución de conflictos.

Desde mi punto de vista, la regulación de los CAH, que ofrece el anteproyecto, es una regulación muy poco flexible y poco estable (no existe duración mínima, traslada el sistema de prorrogas LAU), que no obedece al sentido último de los CAH, que es el cubrir una necesidad temporal de vivienda. Tampoco obedece a criterios de asequibilidad (libre determinación de precio, más de un mes de fianza...), ni habitabilidad (sobreocupación)

d) La propuesta de regulación del subarriendo parcial de vivienda.

Como hemos visto más arriba actualmente el subarrendamiento parcial de vivienda, regulado en el artículo 8.2 de la LAU, exige consentimiento por escrito del propietario, extremo que favorece la compartición de viviendas en precario cuando este consentimiento no se consigue.

La propuesta que contempla la comisión y que analiza la profesora Gemma Caballé Fabra Cuestión 5. Cesión y Subarriendo (ver nota 91), tiene como novedad la regulación del subarrendamiento total de la vivienda y rompe con el estricto modelo que existe actualmente en la LAU, respecto de exigir el consentimiento por escrito para subarrendar, vincula el subarrendamiento parcial de vivienda a lo ya expresado en cuanto a la propuesta de regulación de los CAH, y nos habla de la duración del mismo

No analizaré lo propuesto en relación al subarriendo total de vivienda al entender que no es objeto de este estudio.

En relación al requisito de consentimiento por escrito del arrendador para subarrendar, la nueva propuesta permite que el arrendatario pueda subarrendar sin necesidad de solicitar

este consentimiento previo del arrendador. En su lugar, tendrá la obligación de comunicarlo por escrito y proporcionar al arrendador cierta información del subarrendatario. En esta nueva regulación, el arrendador solo se podrá oponer a que el subarrendamiento continúe cuando se aprecie que se está haciendo un uso inadecuado de la vivienda, y en los casos de sobreocupación de la vivienda y de una alteración de las relaciones vecinales.

La Catedra, en relación a la propuesta matizan que a efectos de reequilibrar la relación arrendador-arrendatario, proponen que el arrendador se ha de poder oponer no solo a que continúe el subarrendamiento sino a que también se puede oponer a que este éste pueda iniciarse de incumplirse una serie de condiciones. “De manera que estas causas puedan ser expresadas de manera preventiva antes de tener lugar el subarriendo y no solo durante la vigencia del mismo “

Otro aspecto que se regula en la propuesta es la duración del subarrendamiento parcial de vivienda que se relaciona con lo propuesto en relación a la duración del contrato de arrendamiento en el nuevo régimen de arrendamientos Urbanos.¹⁰²

La Catedra establece la posibilidad de que el arrendatario subarriende parcialmente la vivienda, por un máximo de 9 meses en los contratos temporales y cinco años en los contratos de larga duración. Caballé, en su análisis en relación a la duración del subarrendamiento parcial se encuentra a favor de establecer tanto para el contrato indefinido como para contrato temporal un término máximo de cinco años.

En relación a la renta del subarrendamiento parcial, esta no puede superar a la que recibe el arrendador del arrendatario y será proporcional al número de habitaciones o metros cuadrados de la vivienda.

En mi opinión, la tenencia de vivienda a través de la fórmula del subarrendamiento de vivienda, se torna más estable y segura de conformidad con la nueva propuesta de regulación.

Des del punto de vista de los parámetros de vivienda digna establecidos por ONU, estaríamos ante una tenencia de seguridad jurídica alta, para la que ya no va a ser necesario pedir inicialmente el consentimiento al arrendador.

Se potencia de esta manera la formalización de subarriendos parciales de vivienda para el joven, que ya no se verá empujado a compartir vivienda mediante relaciones ocultas, en precario al no poder conseguir el arrendador el consentimiento por escrito para subarrendarla. La propuesta de establecer una duración determinada, con lo que se va a dar estabilidad al joven en la tenencia. Se establece un máximo de cinco años y un mínimo de 6 meses (por analogía con los CAH).

¹⁰² Ver nota 91. Estudio Cuestión 2. La duración del contrato. La nueva propuesta de regulación LAU de Cataluña dispone de dos tipos de contratos, uno de duración determinada para necesidades temporales de vivienda y otro de duración indefinida para necesidades permanentes de vivienda.

En el aspecto de la habitabilidad, encontramos regulado el freno al fenómeno de sobreocupación, por parte del arrendatario, ya que el riesgo de la sobreocupación, puede ser causa de oposición al subarriendo.

Por último, la tenencia cumpliría el requisito de asequibilidad, al establecerse la limitación de rentas en dos sentidos, en un primero, al no poder exceder esta del precio que paga el arrendatario por el alquiler principal, y en segundo lugar por establecer que será proporcional a los metros cuadrados o habitaciones, tomando como referencia para ello, una renta determinada en base al sistema de renta referenciada de precios de vivienda tal y como propone la propuesta de regulación del nuevo régimen LAU para Cataluña (Cuestión 18, La renta y su actualización).

En el anteproyecto el subarrendamiento de vivienda aparece regulado en el artículo 623-45 y configura su regulación de la siguiente forma:

- 1. La parte arrendataria puede subarrendar la vivienda en su totalidad, por causa justificada y por un periodo máximo de un año, sin que haga falta el consentimiento de la parte arrendadora.*
- 2. Si no ha sido excluido en el contrato, la parte arrendataria también puede subarrendar la vivienda parcialmente en modalidad de hogar compartido, con sujeción a las normas del arrendamiento de habitaciones.*
- 3. La parte arrendataria tiene que notificar a la arrendadora el subarrendamiento antes de concluirlo, indicando su causa, su duración, la identidad de la parte subarrendataria y el precio convenido.*
- 4. El precio del subarrendamiento de la vivienda no puede superar el que paga la parte arrendataria, salvo que la arrendadora lo consienta expresamente. En caso de subarrendamiento parcial, no puede ultrapasar la parte del precio que paga la parte arrendataria que sea proporcional a la superficie del espacio subarrendado.*
- 5. Son de aplicación al subarrendamiento de vivienda las normas de los apartados 2, 3 y 4 del artículo 623-10.*

Se observa pues las siguientes características respecto del subarrendamiento parcial de viviendas:

- 1.- Se permite que la arrendataria, subarriende parcialmente la vivienda, siempre que no haya sido excluida esta facultad en el contrato.
- 2.- El subarrendamiento se sujetará a la regulación CAH.
- 3.- Se establece el deber de la parte arrendataria de comunicar a la arrendadora la realización del subarrendamiento antes de concluirlo, indicando causa, duración, identidad del subarrendatario y precio convenido.
- 4.- Se establecen límites al precio (no puede superar el precio que paga la arrendataria proporcional a la superficie arrendada)
- 5.- Le es de aplicación lo establecido para el subarrendamiento de bienes, en caso de incumplimiento se establece acción directa del arrendador contra el subarrendatario hasta el límite de lo que el subarrendatario haya de responder en virtud del subarrendamiento (art. 623-10.2), la parte subarrendataria tiene también acción directa contra el arrendador, estableciendo el límite de responsabilidad en lo que la parte subarrendadora haya de

responder frente a la parte arrendataria (art.623-10.3), el subarrendamiento se extinguirá siempre con la extinción del arrendamiento (art.623-10.4).

Como observamos, la regulación del subarriendo parcial de vivienda en el anteproyecto modifica las propuestas de la Catedra¹⁰³, en lo esencial: el consentimiento del arrendador para que el arrendatario subarriende parcialmente la vivienda.

En el anteproyecto este consentimiento, si bien no se ha de otorgar expresamente, como reza el actual artículo 8.2LAU, se faculta al arrendador a excluir esta posibilidad del contrato. El arrendador continúa teniendo el poder de negarse al arrendamiento sin justificación ninguna. Así, según la nueva propuesta reflejada en el anteproyecto, bastaría que en el clausulado de los contratos de arrendamiento apareciera esta exclusión para impedir el subarrendamiento.

Es de suponer que el legislador, está pensando en la facultad de las partes para negociar individualmente, examinando, comentándose, comprendiendo y conviniendo cada una de las cláusulas del contrato y en particular la cláusula concerniente al subarrendamiento y la omisión de la exclusión al subarriendo por parte del arrendador.

Pero esto, en la práctica no ocurre así, en un mercado de alquiler, en burbuja, con una demanda muy superior a la oferta, donde la parte arrendadora controla un bien de primera necesidad y escaso, como es la vivienda, es de suponer el desequilibrio existente entre partes en la negociación, donde cada vez más, se presentan, por parte del arrendador contratos con cláusulas ya cerradas en donde poco puede influir el arrendatario.

Esto se agrava si la parte arrendataria pertenece al colectivo joven. Un colectivo de por sí más vulnerable, en este sentido el informe “Joves Llogateres i dret a l’habitatge” advierte que es habitual que los jóvenes inquilinos no sean conscientes de sus derechos y obligaciones, lo cual va a dificultar el proceso de negociación del contenido del contrato¹⁰⁴.

Por lo tanto, es de prever que, con esta regulación, no se solucione lo ocurrido hasta ahora, es decir que la mayoría de particiones realizadas con arrendatarios, se hagan en precario, pues es previsible que los contratos de arrendamiento contengan de inicio la exclusión a la facultad del arrendatario de subarrendar parcialmente la vivienda.

La propuesta de la Comisión, al facilitar de inicio el subarriendo parcial de vivienda, sin requerir consentimiento expreso del arrendador, facilitaba que afloraran estas relaciones susceptibles de quedar en precario por la obligatoriedad de tener el consentimiento expreso del arrendador para subarrendar.

Para el caso de que en el contrato no figure excluida la facultad de subarrendamiento parcial de vivienda, el arrendatario sí que va a poder subarrendar, pero la pregunta es ¿la nueva regulación aportará seguridad jurídica? ¿Podríamos hablar de que la tenencia así regulada asegura el concepto de vivienda adecuada bajo los criterios ONU?

¹⁰³Ver apartado 4.d)

¹⁰⁴ver nota al pie nº 50, pág 12

Respecto a la seguridad jurídica del subarriendo parcial de vivienda, entiendo que en tanto no se excluya la posibilidad del subarriendo en el contrato, estas relaciones van a ser seguras debido a:

- a) Se van a regular por el propio art.623-45 que nos remite a la normativa de subarrendamiento de bienes y a la regulación de los CAH.
- b) Se requiere comunicación al arrendador del hecho del arrendamiento, esto a mi entender es una seguridad también para el subarrendatario que contará con la seguridad de que el arrendador conoce la relación.
- c) Se prevé una acción directa del subarrendatario hacia el arrendador, esto otorga seguridad jurídica al subarrendatario al efecto de defender sus derechos también frente al arrendador, facilitando la defensa de sus derechos en relación con su vivienda.

No obstante, a mi entender, el nuevo marco regulatorio propuesto no se muestra tan garantista respecto de las notas habitabilidad y asequibilidad, requeridas para considerar una vivienda adecuada.

En relación a la habitabilidad, y en concreto al fenómeno de la sobreocupación, la propuesta de la comisión preveía un freno a la misma con antelación a que se iniciaran las relaciones de subarrendamiento. Y ello, por incluir en la propuesta la posibilidad de que el arrendador se pudiera oponer de inicio al subarrendamiento si se apreciara que se está haciendo un uso inadecuado de la vivienda, en los casos de sobreocupación de la vivienda y de una alteración de las relaciones vecinales.

En el anteproyecto, aunque se prevé la comunicación, por parte del arrendatario, al arrendador de los hechos y circunstancias del subarriendo, no se regula ninguna facultad de oposición del arrendador sobre el hecho del subarrendamiento, que le posibilite un control inmediato para evitar una situación de sobreocupación. Ante esta situación y para frenar dicho fenómeno si se diera, tendría la facultad de resolver el contrato de arrendamiento vía apartado c del art. 623-71¹⁰⁵:

“c) La realización en la vivienda de actividades ilícitas, prohibidas por la normativa urbanística o de vivienda, insalubres, que pongan en peligro la seguridad del inmueble, contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que infrinjan prohibiciones de uso establecidas en el contrato”

En relación a la asequibilidad, si bien el anteproyecto impone unos límites al precio del subarriendo, estos no son suficientes para asegurar su asequibilidad ya que el precio será proporcional a la superficie arrendada respecto al precio que paga el arrendatario, el cual, según el anteproyecto, será libremente determinado por las partes¹⁰⁶

¹⁰⁵En este sentido sería posible alegar la infracción de las normas de habitabilidad que imponen ratios máximas de ocupación de las viviendas (ver nota nº 86)

¹⁰⁶Art. 623-61 del anteproyecto establece *“El precio es convenido libremente por las partes, excepto que el contrato quede sujeto a un régimen legal de contención de rentas”*. Actualmente no existe régimen legal de contención de rentas.

5.- La compartición de viviendas de carácter voluntario.

En este apartado analizaré dos formas de compartición de vivienda en este caso voluntarias; el “cohousing” y el “cohousing”. Veremos si estas nuevas fórmulas representan un acceso a la vivienda adecuado teniendo en cuenta los criterios de observación general cuarta de la ONU y su posible encuadre en alguna de las categorías de la tabla ETHOS, en relación a la exclusión residencial.

a) “Coliving”.

Según el informe “Sindic “el “*cohousing*” es una manera de compartir vivienda que se basa en el uso exclusivo o compartido de habitaciones y el uso compartido de amplias zonas comunes (que ocupan el 25% y el 30% del espacio) como por ejemplo bibliotecas, gimnasio y piscina, según el informe, el perfil mayoritario que accede a los “cohousing” son estudiantes de 25 a 30 años “que no quieren adquirir en propiedad, sino que quiere disfrutar de su uso”.

El blog¹⁰⁷ de la mercantil Metrovacesa, que cuenta con varios “cohousing” en ciudades como Madrid y Barcelona, lo califica el de “fenómeno residencial” y “concepto de vida”, y destaca que se está convirtiendo en España en una atractiva alternativa de acceso a la vivienda para los jóvenes.

Esta mercantil responde en su blog a la pregunta de cómo funciona el “coliving”, poniendo de manifiesto que “se basa en alquilar una habitación, en la mayoría de casos con baño propio, en un edificio que cuenta con un buen puñado de espacios y servicios comunes al resto de inquilinos”.

Ana Martínez, directora de operaciones de Urban Campus¹⁰⁸, otra empresa dedicada a la gestión de “coliving” nos da pistas sobre el perfil del “inquilino” de los “coliving”, cuando nos comenta que es un joven profesional de 25 a 45 años, principalmente internacional, pero también nacional, señalando que a raíz de la pandemia el porcentaje de nacionales se incrementó.

En relación a la estancia de los jóvenes, refiere que la estancia media es de 12 meses, y más del 47 % la extiende, teniendo inquilinos que llevan más de 3 años residiendo en sus espacios.

En relación a los precios, manifiesta que se ofrecen alquileres desde 700 € hasta 1700 € aproximadamente, dependiendo de la zona en la que se ubique el edificio y el tipo de espacio privado, destacando que se ofrece un servicio de “todo incluido” que incluye gastos y servicios adicionales como limpieza o clases de inglés.

Si nos detenemos a examinar las webs y blogs de las empresas “coliving” que he referenciado, veremos que se dirigen por entero a los jóvenes, mostrando fotografías de grupos de jóvenes felices, habitaciones amplias, luminosas, y espacios comunes donde se muestran espacio de ocio y trabajo.

¹⁰⁷<https://metrovacesa.com/blog/que-es-el-”coliving”> (visitado 31-8-2022)

¹⁰⁸<https://urbancampus.com/es/blog/ana-martinez-directora-de-operaciones-entrevistada-en-brainsre-news/> (visitado 31-8-2022)

Pero, cabe preguntarse si el fenómeno “cohousing” teniendo en cuenta su regulación actual, puede ser considerado una forma de acceso a la vivienda estable para los jóvenes. ¿Cumple este con los requisitos de la observación General 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada? ¿Los jóvenes que optan por esta forma de tenencia pueden ser considerados en exclusión residencial por la tabla ETHOS?

Empecemos analizando la seguridad en la tenencia. Según los testimonios referido más arriba, jurídicamente estamos hablando del alquiler de una habitación, cuya regulación según los expuesto más arriba quedaría sujeta al CC, y ello con independencia de recientes normativas promulgadas con la voluntad de regular estas modalidades de acceso, como el Decreto Ley 50/2020, que lejos de dotar de seguridad jurídica a esta modalidad (no aporta normativa de carácter civil que regule la tenencia, en relación a los espacios privados y comunes), precariza aún más la vivienda pretendiendo regular una nueva modalidad de “alojamientos con espacios compartidos”, donde la superficie privativa de estos espacios es inferior a la legalmente establecida por la normativas de habitabilidad¹⁰⁹

Se plantea también la posibilidad de que, por la cantidad de servicios que se ofrecen junto con la habitación, sea considerado como una prestación de servicios de alojamiento que podría someterse a la normativa turística, con el riesgo que ello implicaría de acabar escondiendo usos residenciales.

Plantee, como se plantee, lo cierto es que el “cohousing” desde el punto de vista de su régimen jurídico consiste en el alquiler de una habitación con derecho a uso compartido de unos servicios comunes que son esenciales. Su marco jurídico actual sería, por todo lo argumentado más arriba, la legislación general del CC y por lo tanto estaríamos ante una tenencia jurídica de nivel bajo (ver supra apartado 4 a).

En relación a los criterios ONU, tampoco los cumple:

Existe un riesgo de que se vea afectada la identidad cultural del joven. Tal y como dice el Informe “Sindic” (pág 57), se corre el riesgo de que, en estos espacios comunes, el “cohousing” pueda imponer la forma de vivir, obligando al joven a relacionarse socialmente dejando a un lado la libertad individual. En este tipo de acceso a la vivienda, los accesos a zonas comunes (donde acceder a servicios) se amplían, y los espacios privativos donde el joven puede ejercer la libertad de la manera más íntima (se reducen). De esta manera se vería afectada una de las dimensiones psicológicas de la vivienda, que recogía Fox, la de territorio de las personas, la que ofrece seguridad, control y privacidad

Esto puede no ser un problema, si realmente los jóvenes que habitan el “coliving”, lo hacen de manera coyuntural, y en realidad tienen una alternativa habitacional, porque como refiere el Informe “Sindic” el problema puede surgir si esta alternativa habitacional no existe y el “cohousing” se acaba convirtiendo en algo permanente”.

¹⁰⁹El espacio privativo de los alojamientos con espacios comunes complementarios ha de tener una superficie útil interior no inferior a 24m² y los espacios comunes complementarios han de tener una superficie no inferior a 6m². El sumatorio de ambas superficies no puede ser inferior a 36m².

Este riesgo se vislumbra en lo manifestado por la directora operaciones de Urban Campus, cuando comenta que tienen inquilinos que llevan más de tres años¹¹⁰ residiendo en el “cohousing”. En este caso, se corre el riesgo de que el “cohousing” encubra una necesidad de vivienda habitual, ante la falta de alternativa del mercado de vivienda para los jóvenes, tal y como el estudio detalla en su apartado 4 (v. up supra). En este caso, el acceso a la vivienda a través del “cohousing” no responderá a la identidad cultural y valores identificadores del joven.

Desde el punto de vista de la asequibilidad y la habitabilidad, el modelo también conlleva déficits.

En el terreno de la asequibilidad, según el testimonio referido anteriormente, los precios del “cohousing” oscilan entre los 1700 y los 700 euros. Por su parte, el informe Síndic , sobre señala un precio medio de “cohousing” de hasta 900 euros. Si relacionamos estos precios con el sueldo medio de un joven en Barcelona (tabla de Evolución de salarios medios 2010-2020, ver nota), se observa que un gasto en vivienda de 900 euros al mes para un joven de 30 a 34 años (según lo manifestado más arriba, la edad media del inquilino “cohousing” es de 33 años) representa más del 40% del salario medio de este grupo de edad (26.139 euros netos). El esfuerzo económico que ha de hacer un joven que desee vivir en “coliving” aumenta cuanto más joven se es, así la opción “cohousing” para un joven de hasta 24 años, con una media de sueldo en el 2020 de 12.904 euros al mes, requiere un esfuerzo económico de más de casi el 100 del salario medio.

En relación a la habitabilidad, este modelo puede conllevar el riesgo de la sobreocupación. El modelo está siendo visto como oportunidad de negocio por grades grupos inmobiliarios¹¹¹ cuyo afán de lucro y a falta de una regulación específica, pueden provocar este fenómeno.

Al respecto de la categorización ETHOS, este modo de tenencia se correspondería con la categoría III.8 : vivir en una vivienda sin título legal,

b) “cohousing” y las Cooperativas de Cesión de uso.

El “Cohusing” es otro de los tipos d vivienda colaborativa. Según el informe sobre vivienda compartida elaborado para el Informe “Síndic” (págs. 54-56) las características de este modelo son, la combinación de espacios privados y espacios e instalaciones comunes, la existencia normas privadas que regulan el funcionamiento de la comunidad, el poder de decisión que tienen los integrantes a la hora de decidior quien accede o no a la comunidad y la integración de valores de carácter solidario.

¹¹⁰Conviene tener en cuenta que la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, fijaba en tres años la prórroga obligatoria para los contratos de vivienda

¹¹¹Visto en “coliving”, el negocio inmobiliario que alcanzará los 550.000 millones en Europa”, Leonor Carnicer, 7-10-20021 <https://forbes.es/empresas/96966/coliving-negocio-auge-europa-550000-millones/> La directora de operaciones en España, Irene Trujillo, asegura que el “coliving” ofrece muchas oportunidades para el sector inmobiliario y del Real Estate, ya que “ha quedado demostrado que el “coliving” es más resiliente a las fluctuaciones de mercado por la flexibilidad que ofrece en cualquier contexto de incertidumbre”(visitado 9-9-2022)

El “cohousing” se ha vinculado en Barcelona a la cesión de uso a través de Cooperativas de Cesión de Uso como Sostre-Civic¹¹², la Borda¹¹³, o La Dinamo¹¹⁴, que promueven el modelo a través de la cesión de uso, mediante el cual la cooperativa, que es quien asume la adquisición del terreno o del edificio de viviendas y la construcción del edificio o su rehabilitación, cede el uso de las viviendas construidas/rehabilitadas durante un tiempo indefinido, salvo pacto en contra a cambio de un precio determinado¹¹⁵.

Los edificios construidos combinan espacios privados y espacios comunes, que son pensados, organizados y autogestionados por la propia cooperativa

Este modelo, también es actualmente impulsado por el Ayuntamiento de Barcelona, que ha visto en el modelo “cohousing” impulsado por las cooperativas de cesión de uso, una manera de ampliar el parque público¹¹⁶. Para ello realiza, convenios con las cooperativas de cesión de uso, cediendo suelo público a estas durante un tiempo amplio para la promoción y construcción de los edificios¹¹⁷.

El modelo se fomenta entre los jóvenes como alternativa a la compra y el alquiler, ofreciendo la estabilidad de la compra, ya que la cesión de uso será indefinida o por un tiempo amplio, y por otro lado el hecho de que la propiedad permanezca en la propia cooperativa de viviendas y que nadie pueda convertirse en propietario, garantiza que no exista especulación

Al igual que en el caso de los “coliving”, aquí también cabe preguntarse si la fórmula “cohousing” puede considerarse una forma de acceso a la vivienda estable y segura, ofreciendo la estabilidad, la flexibilidad y la seguridad jurídica para los jóvenes. ¿Cumple este modelo con los requisitos de la observación General 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada? ¿Los jóvenes que optan por esta forma de tenencia pueden ser considerados en situación de sinhogarismo por la tabla ETHOS?

Según se desprende del informe Síndic, la seguridad jurídica del modelo “cohousing”, se califica de media, y esto porque a pesar de que cuenta con una regulación, con base en la legislación de cooperativas, las cooperativas de cesión de uso, no cuentan regulación específica.

A pesar de no tener normativa específica, se trata de una cooperativa de vivienda, que cuentan con la regulación que en algunos aspectos les otorga la Ley Estatal Cooperativas y la Ley de Cooperativas en Cataluña. Según Héctor Simón Moreno¹¹⁸ “la ausencia de una regulación específica fuerza a las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso a adaptar las disposiciones legales (Ley Estatal de cooperativas y Ley 12/2015) a las vicisitudes propias de su funcionamiento”. Según el autor, a la hora de confeccionar

¹¹²<https://sostrecivic.coop/>

¹¹³<http://www.laborda.coop/es/>

¹¹⁴<https://ladinamofundacio.org/?lang=es>

¹¹⁵<https://www.diba.cat/documents/7294824/11827834/H05ModelsAlternatiusAccesTinen%C3%A7aHabitatge.pdf/f09f5df8-2603-4185-a646-7a9d515511de> (visitado 8-9-2022) (ver nota al pie nº 72)

¹¹⁶<https://www.habitatge.barcelona/ca/acces-a-habitatge/cohabitatge> (visto 31-8-2020)

¹¹⁷https://www.habitatge.barcelona/ca/noticia/lajuntament-signa-la-cessio-de-tres-solars-municipals-a-cooperatives-de-cohabitatge_1085484 (visto 31-8-2020)

¹¹⁸Visto en: ver nota a pie nº 52.

estatutos, se adaptan a cada cooperativa aspectos tan importantes como la admisión y bajas de socios o sus obligaciones económicas.

La normativa sobre cooperativas tampoco regula nada al respecto de régimen jurídico de la cesión de uso de los espacios privados, ni las reglas de convivencia para los espacios comunes. Según Lambea Rueda, “La razón radica en que en que los aspectos relativos al derecho de propiedad y a la cesión de uso se rigen por la legislación civil y no por la legislación de cooperativas, con lo que no existe figura civil que regule el régimen jurídico de la cesión de uso en el marco de las cooperativas de cesión de uso, lo que sin duda genera inseguridad en la tenencia” (visto en doc. nota 118).

A pesar de estas problemáticas, la tenencia se muestra estable, al ofrecer al joven más estabilidad que el alquiler, ya que se articula a través de la cesión que puede tener carácter vitalicio o por un amplio plazo de tiempo. Por otro lado, la cooperativa también ofrece flexibilidad ya que el joven se puede dar de baja en el momento que quiera.

Des del punto de vista de la asequibilidad, dependerá sobre todo de la aportación inicial que han de hacer los jóvenes cuando ingresan en la cooperativa y que servirá para financiar la vivienda. Esta aportación inicial que puede oscilar entre los 15.000 y los 40.000 euros. Así pues, el joven que se plantee acceder a este modelo ha de tener capacidad de ahorro suficiente para hacer esta aportación.

El proyecto “Cireres” de la cooperativa “SostreCivic” (ver supra), contempla cuotas iniciales de entre 23.000€ y 25.000€ y cuotas mensuales de 450€ 500€, para viviendas 40m² y 45m²¹¹⁹

Dicho requisito elimina a muchos jóvenes en el acceso a este modelo, Según el Instituto Nacional de Estadística (INE) el 40% de los españoles entre 16 a 29 años no pueden hacer frente a gastos imprevistos. Por lo que el acceso a un “cohousing”, actualmente no presenta la característica de accesible para el colectivo joven¹²⁰

La poca o nula capacidad de ahorro del colectivo, hace que no se planteen el acceso a este modelo, ya que en el fondo esta tenencia resulta una alternativa atractiva para aquellos que se han podido plantear la compra al tener cierta capacidad de ahorro, pero no para aquellos jóvenes que se emancipan o los que viven en el bucle del alquiler, sin posibilidad de ahorrar.

El modelo “cohousing”, en cambio cumple con otros criterios de los analizados al efecto de considerar una vivienda adecuada, concretamente responde bien al criterio habitabilidad, y eventualmente al criterio adecuación cultural por la previsible identidad de los miembros que forman la comunidad “cohousing”, aunque ello no estará exento de problemáticas

¹¹⁹Visto en https://sostrecivic.coop/biblio/biblio_190.pdf (visitado 9-9-2022)

¹²⁰Visto en <https://www.elindependiente.com/economia/2021/07/17/el-40-de-los-espanoles-menores-de-30-no-pueden-afrentar-gastos-imprevistos/> y circunscribe la causa de no poder afrontar gastos imprevistos en parte, al acceso mayoritario de este colectivo al alquiler y a los altos precio de los mismos que hace imposible ahorrar. (visitad 8-9-2022)

En relación a la habitabilidad, señalar que, el control que tiene la propia cooperativa sobre el edificio y la gente que habita, hace que no exista riesgo de sobreocupación en la vivienda. Es un edificio realizado promovido y diseñado por la cooperativa, donde todos los cooperativistas van a participar del proceso, en este sentido entiendo que la vivienda satisfará las necesidades ordinarias de habitación, estando además el uso de los espacios comunes, regulados.

En relación a la adecuación cultural del modelo, esta es la preferencia deseada de los jóvenes que integren una cooperativa. Estos jóvenes se identifican plenamente con los valores de este modelo y de las cooperativas que lo promueven. Así suelen ser jóvenes que quieren vivir en un entorno comunitario de autogestión con valores solidarios, como la ayuda mutua y la sostenibilidad ambiental¹²¹

Este aspecto en relación al especial “target cultural” de los jóvenes que acceden a este modelo, en mi opinión también puede constituir un freno para muchos jóvenes que pueden ver en el “cohousing” una alternativa a la compra, en cuanto a la asequibilidad, pero no se identifican culturalmente con el modelo.

Además como ya se ha puesto de manifiesto con ocasión de los “coliving”, la cooperativa puede imponer a sus miembros la manera de vivir, comprometiéndolos a participar socialmente en espacios comunes y dejando poco espacio para la libertad individual (Informe Sindic, pag 57).

En este sentido María Paula Rodríguez Liévano, estudiante predoctoral de la Catedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira y Virgili con ocasión de su participación en una el webinar La vivienda Colaborativa¹²² señala tres aspectos problemáticos respecto al “cohousing”, estos son: a) los aspectos relacionados con la pertenencia al grupo, para Rodríguez Liévano, existe en el “cohousing” la manera tradicional de articular la pertenencia al grupo, basada en las relaciones de amistad entre los miembros del grupo que plantearía problemas como criterio de acceso al grupo “cohousing”. Este criterio puede llegar a ser contrario con el principio de acceso universal e igualitario a la vivienda y la sostenibilidad social y económica, ya que, en el fondo, bajo una admisión en el grupo basada en la amistad, se puede estar discriminando la entrada de grupos sociales más desfavorecidos. En este caso las dificultades de acceso, lo que ella llama “los límites de la transmisión jurídica de la posesión”, no estarían justificados, aunque si se plantea cierta problemática al considerar que es básico para la comunidad “cohousing” que sus miembros tengan una compenetración, unos objetivos comunes para garantizar que el sistema funcione, y es en ese sentido donde el criterio de afinidad cobra algún sentido. b) la determinación de espacios y uso comunal en el “cohousing” que puedan conllevar limitaciones a la libertad individual. Los sistemas “cohousing” pueden imponer a sus habitantes el estilo de vida, de esta manera pueden obligar a las personas del grupo a interrelacionarse en los espacios comunes, mediante relaciones altamente sociales, que

¹²¹https://sostrecivic.coop/biblio/biblio_5.pdf Les Claus de l’habitatge Cooperatiu en cesió d’ús. Quins valor es pot promoure?

¹²²https://www.youtube.com/watch?v=LHE5Zbxbznc&list=PLD7a9j7QMgJZKje_R7bvcoU-ZdCUeBrOs&index=25 (visto 6-9-2022)

pueden obstruir la utilización individual de cada espacio. La ponente pone como ejemplo la organización de las cocinas comunitarias, según el planteamiento que se tengan de la cocina dentro del grupo “cohousing”, éste puede suponer coartar las libertades de cada individuo para utilizar la cocina cuando quiera, y como quiera, afectando a su estilo de vida individual. c) la imposibilidad del “cohousing” para conciliar estilos de vida diferentes.

Podemos concluir que ni la formula del “cohousing” ni la del “cohousing” son fórmulas que aporten una seguridad jurídica plena, pues ambas cuentan con una ausencia de regulación civil, que no permite desarrollar un marco estable de derechos y obligaciones en relación a la vivienda.

No obstante, el “cohousing”, al estar directamente relacionado con la cooperativa, estableciendo relaciones de cesión de uso y teniendo este control sobre la vivienda y siendo un modelo que responde a los valores culturales de las personas que habitan estaría excluido de la Tabla ETHOS.

Recientemente se ha promulgado en Cataluña el DL 50/2020 de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas de protección oficial y de las nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler, y que se presenta como una solución de regulación de tenencias como el “cohousing” y el “chousing” (ver supra).

Según el preámbulo, la norma tiene como objeto *“la configuración jurídica de los alojamientos con espacios comunes complementarios, para dar respuesta a la demanda de vivienda con elementos de uso compartido”* al objeto de *“desarrollar nuevas fórmulas de vivienda de alquiler, con una importante demanda, pero que hoy no tienen encaje en el actual marco normativo porque no las prevé”, e insiste expresamente en que tiene que abaratar el coste de la emancipación de los jóvenes”*

La nueva disposición, supone la modificación del artículo 3 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda de Cataluña, añadiendo dos nuevos apartados:

El p) que nos define los alojamientos con espacios comunes complementarios *como una vivienda con una superficie del espacio privativo y que dispone de unos espacios comunes complementarios “ajustados a los requisitos mínimos y de calidad establecidos en la normativa mencionada”*.

El q) que nos define los espacios comunes complementarios como los espacios de uso compartido de un edificio, como aquellos que, siguiendo 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”*.

Además de reiterarme en lo ya dicho en el apartado anterior, la norma se centra definir las características de este nuevo modelo desde un punto estrictamente administrativo, cuestiones de habitabilidad (dimensiones de espacio privativo y comunes, características de ellos espacios comunes, superficie mínima del conjunto...) y cuestiones urbanísticas (modificación Ley de urbanismo de Cataluña para fomentar oferta de viviendas de alquiler).

Se trata de disposición de carácter administrativo que no entra a regular el régimen jurídico del nuevo modelo (únicamente nos habla de que es una vivienda de alquiler);

tampoco nos habla de las relaciones a establecer con los espacios comunes complementarios, limitándose a decir que serán conformes a la normativa de habitabilidad y que “*complementan el uso y disfrute de los espacios privativos de todos o parte de las viviendas o alojamientos que comprende el edificio*”, y que a priori no supone una solución a la falta de regulación.

6.- Las consultas de los jóvenes al Servicio de Asesoría de vivienda Compartida.

No quiero acabar este estudio sin analizar a modo de ejemplo práctico, las consultas que los jóvenes de la ciudad de Barcelona han realizado durante el curso 21/22 en relación a la vivienda compartida en el Servei d’Assessoria d’Habitatge Compartit (SAHC)

Mostraré los enunciados de las temáticas más consultadas en relación a la vivienda compartida y las respuestas dadas en relación con el marco jurídico actual.

Perfil de usuarios y consultas

Según la última memoria del servicio realizada¹²³, el SAHC, realizó en el curso 2020-2021 (de septiembre a julio), un total de 309 asesorías (de un total de 373 franjas de atención disponibles) y atendió un total de 358 jóvenes, la mayoría mujeres (64,08%). Por edad el perfil mayoritario son jóvenes entre 26 y 29 años (31,72 %), muy seguido de los jóvenes de 30 a 35 años que representaron un 30, 42%. Todos procedentes de Barcelona y su área metropolitana.

En relación a las temáticas, la segunda temática más consultada, fue el acceso a la vivienda compartida con un 11,80% de las consultas (orientación en la búsqueda y aspectos legales del arrendamiento de habitación)¹²⁴. Destacar que en relación a nuevos modelos acceso a la vivienda (masovería urbana y cooperativas de cesión de uso) solo se ha atendido una consulta en el SAHC.

Es interesante relacionar la franja de edades y el perfil administrativo de los no nacionales que llegan al servicio, en relación con la tipología de consultas sobre compartición de vivienda se corresponde con una franja de edad joven que mayoritariamente va de los 20 a 25 años, y jóvenes extracomunitarios con permiso de residencia, en su mayoría de jóvenes ex tutelados próximos a salir de los Centros Residenciales de Acción Educativa (CRAE) y pisos asistidos¹²⁵.

¹²³ Informe assessoria habitatge compartit setembre-juliol 2020/2021 Departament de joventut - Ajuntament de Barcelona (documento de carácter interno)

¹²⁴ Las consultas registradas bajo la temática “compartición de vivienda” se corresponde a las consultas sobre las temáticas de las llamadas formas de compartición forzosa (contrato de habitación y subarrendamiento parcial de vivienda). las consultas sobre formas de compartición voluntarias, se corresponden con la temática de nuevos modelos de acceso a la vivienda.

¹²⁵ Datos no objetivados a través de informe. Derivados de la experiencia de la responsable del servicio que es la persona autora de este estudio.

Los datos del servicio, nos permiten hacer una radiografía a pequeña escala en relación a los jóvenes y la compartición de viviendas, de la que podemos sacar las siguientes conclusiones:

- a) Las dudas sobre la vivienda compartida son patrimonio de los más jóvenes de 16 a 25 años.
- b) La mayoría de las consultas en relación a la vivienda compartida se corresponden con las relaciones de arrendamiento de habitación; dudas legales y búsqueda de habitación.
- c) Las consultas de búsqueda de habitación las realizan mayoritariamente jóvenes no comunitarios con permiso de residencia, que se correspondería mayoritariamente con un perfil vulnerable.
- d) Escaso interés de los jóvenes que acceden al servicio por las modalidades de “cohousing” y Masoveria Urbana.

Temáticas más consultadas

Una vez concretada la incidencia de la temática de compartición de vivienda en el SAHC, en su mayoría, como ya se ha indicado, referentes a las relaciones de arrendamiento de habitación, voy a exponer algunos de los enunciados de las consultas más reiteradas, reagrupándolos en las subtemáticas más repetidas, en la siguiente tabla:

Tabla 6 (elaboración propia)

Temática	Desarrollo consulta
Duración del contrato	Joven que se encuentra compartiendo piso sin contrato, pregunta cuanto es el tiempo mínimo de estancia en una habitación, quiere marcharse porque no está a gusto y tiene miedo a que no le devuelvan la fianza.
Desistimiento del contrato	Alquila una habitación en una piso. Existe un acuerdo que dice que para marchar antes de que acabe el contrato se ha de avisar con un mes de antelación y tendrá que pagar un mes más. Ella quiere marcharse cuanto antes.
Búsqueda de habitación, problemas a la hora de buscar un precio asequible que no signifique un sobreendeudamiento.	Joven que actualmente está viviendo en un Hostal. Quiere encontrar una habitación lo antes posible Tiene un presupuesto máximo 280-300 euros.
	Pareja que está viviendo en un piso compartido, solicitan ayudas para pagar el precio o búsqueda de habitaciones más económicas.
	Busca habitación per a ella, con un un presupuesto de 300e aprox. no tiene problema con el barrio, pero si que necesita que sea una zona próxima a la L1 de Metro. Actualmente trabaja y estudia.
	Vive con su hija en una habitación por la que esta pagando 500 euros. No tiene contrato le han ido subiendo el precio de la habitación.
Restricciones de uso espacios comunes	Alquila una habitación y tiene restricciones en el uso de los espacios compartidos (cocina, comedor, lavadora)... No tiene contrato y quiere saber como negociar con ellos.
Conflictos de convivencia	Chica que alquila una habitación a otra persona, sin contrato. Muy mala relación de convivencia, muchas noches la pareja de esta chica duerme y hace vida en la vivienda, hace uso de los espacios compartidos, también traen un perro.

Si observamos los enunciados de las consultas observamos tres fenómenos:

a) Las consultas más representativas en relación a los contratos de habitación que llegan al SAHC, versan sobre duración de contrato, búsqueda de habitación, y restricción de uso de espacios comunes/conflictos de convivencia y búsqueda de habitación.

b) Que las consultas que llegan en relación a la búsqueda de habitación lo son dificultad de encontrar habitación a un precio de la habitación asequible en jóvenes con muy poco poder adquisitivo.

c) Que la mayoría de relaciones no se encuentran reguladas por un contrato.

Lamentablemente de algunos enunciados, en lo que se pone de manifiesto que no existe contrato, no podemos deducir si el usuario que consulta tiene un contrato verbal de habitación, o si en cambio se tratan de subarrendamientos no consentidos por el propietario, sin título habilitante, por tanto, de relaciones en precario.

En todo caso trabajaré con la hipótesis, de que se tratan de contratos verbales de habitación a los que, de conformidad con lo visto a lo largo de este estudio, se les va a aplicar, en defecto de la autonomía de la voluntad (1255CC) la ley general de CC y en concretos los artículos dedicados al arrendamiento de cosa (1.542 CC y ss).

Bloque 1

La resolución de las dudas en torno a la duración de estos contratos, se resolvería en ausencia de pacto por lo establecido en el 1581 del CC, por lo que respuesta para la primera cuestión planteada, con respecto al tiempo mínimo de estancia en la habitación quedaría condicionada a la determinación de la renta. Si está es mensual el joven ha de entender que su contrato se prórroga de mes en mes por tácita reconducción y para dar por finalizado el contrato, deberá romperla marchando de la vivienda antes de que transcurran quince días desde su término.

De la lectura del artículo 1566 CC, no parece que el arrendatario precise efectuar aviso ninguno de su marcha, bastando con que no permanezca por tiempo superior a 15 días desde que acabe el contrato.

La respuesta en este caso es favorable para el joven usuario, el cual se ve liberado de un contrato al que se creía ligado por un tiempo mínimo, ante el desconocimiento de los derechos y obligaciones en torno a su contrato verbal de habitación.

Para el que arrienda la habitación, en cambio, no es así. La débil regulación que ofrece el CC, no le ofrece ninguna estabilidad como arrendador, el cual en defecto de contrato no cuenta con una regulación específica de los CAH, que le permita asegurar el arrendamiento por un tiempo mínimo, pudiendo afectar a la asequibilidad de su vivienda, para el caso de que el motivo del arriendo de la habitación fuese la ayuda al pago de la misma.

En la propuesta de la Catedra de regulación de los CAH, en el marco del nuevo régimen de arrendamientos urbanos para Cataluña, se establece un plazo mínimo de seis meses para estos contratos, por lo tanto, de estar en vigor esta, la respuesta hubiera sido muy

distinta. Al existir un plazo mínimo regulado, estaríamos ante una tenencia que ofrecería seguridad jurídica a arrendador- arrendatario.

Con la propuesta regulada en el anteproyecto, la respuesta no variaría. El joven tiene un contrato verbal, que no entraría dentro de la regulación de los CAH, ya que esta solo admite la forma escrita, por lo tanto la tenencia de este joven sería regulada en base al arrendamientos de cosas del CC

En la segunda cuestión planteada relativa al desistimiento, la usuaria tiene formalizado contrato de habitación con una cláusula de desistimiento para el caso de abandone la habitación antes del término del contrato, la cláusula establece la necesidad de preavisar con un mes de antelación y una penalización de un mes, en este caso se ha de entender que la joven arrendataria está vinculada por un acuerdo que es plenamente válido de conformidad con el principio de autonomía de la voluntad que regula en primera instancia los CAH.

La ausencia de regulación específica de los CAH, hace que las partes puedan adoptar libremente los pactos que regulen la relación, al contrario de los arrendamientos de piso unitario que se van a regular por la LAU, que establece normas imperativas y preceptos marco.

La propuesta de regulación específica que hacía la Catedra, establecía un derecho de desistimiento del arrendatario sin fijar ningún tipo de compensación y preavisando con tres meses de antelación al término del contrato, al contrario de lo que finalmente refleja el anteproyecto, que faculta al arrendador para pedir compensación (ver supra).

Bloque II

En relación a la búsqueda de habitación, las consultas que recibe el SAHC, todas suelen tener perfiles muy vulnerables, percibiendo sueldos muy bajos o prestaciones, con graves problemáticas para encontrar una habitación con un precio asequible, que no les suponga un sobreendeudamiento. Entre estos jóvenes encontramos mujeres monomarentales, jóvenes ex tutelados y jóvenes de la franja más joven de edad (18-24 años) que desean emanciparse.

Como hemos visto ya en este estudio, el acceso al alquiler de habitaciones suele ser inasequible en la franja más joven de edad y para colectivos especialmente vulnerables. Como se puede ver en los enunciados, todos buscan habitación cuyo precio no supere los 300 euros. Como ya hemos visto la media de precio de las habitaciones en Barcelona se encuentran en torno a los 450 euros/mes. Pues bien, si hacemos una búsqueda por los portales de referenciade búsqueda de habitación en Barcelona (pisocompartido.com e idealista.com), nos damos cuenta que la oferta de habitaciones cuyo precio no supera los 300 euros no llega al 4%.

Desde mi punto de vista el problema de la asequibilidad en las habitaciones se solucionaría con un régimen jurídico que regulara los precios. Como hemos visto más arriba, la Catedra proponía regular proporcionalmente al precio regulado del piso unitario.

Por otra parte, el hecho de plantear una regulación específica de los CAH, fomentaría que las administraciones y entidades sociales pudieran utilizar este modelo, dentro de sus bolsas de vivienda social, a las que podrían acudir los perfiles más vulnerables.¹²⁶

Bloque III

El siguiente grupo de consultas, se refiere al uso de los espacios compartidos de la vivienda. En los enunciados de las consultas se nos plantean conflictos de convivencia con compañeros y restricciones en el uso de estos elementos compartidos. El régimen jurídico aplicable a los CAH, no regula el uso de estos espacios, ni normativa alguna en cuanto a la convivencia, por esta razón la solución a estos conflictos es complicada.

Aunque la propuesta de la comisión, aboga por que quien arriende una habitación, tenga la obligación de elaborar un reglamento de convivencia, que pueda regular todas estas situaciones, me pregunto qué pasará si el contrato es verbal y no tenemos este Reglamento.

Desde mi punto de vista una posible solución, sería la referida más arriba respecto de establecer una normativa genérica de convivencia que se aplicara en defecto de pacto y la previsión de mecanismos de resolución de conflictos.

7.- Conclusiones.

Del estudio realizado se pueden extraer las siguientes conclusiones:

1.- Definimos el concepto vivienda como construcción fija, habitable, encaminada a constituir la residencia de las personas que habitan, siempre que cumpla con los criterios establecidos por ONU, en la Observación general 4 del Comité DESC, antes referida, es decir: ofrecer seguridad jurídica respecto a la tenencia, es decir confianza respecto a la inexistencia de riesgo de pérdida de vivienda, ofrecer seguridad física, frente a los elementos externos, y acceso a los suministros e infraestructuras básicas, no comportar gastos elevados, ser asequible, en el sentido de tener garantizados los recursos suficientes para acceder a ella independientemente del grado de vulnerabilidad, accesible, y garantizadora de la identidad cultural de las personas que las habitan.

2.- Una de las consecuencias de la crisis financiera de 2007 (agravada por las crisis sucesivas), fue la defenestración de la tenencia en propiedad, hasta entonces generalizada. Se empuja a las familias a la tenencia del alquiler. Este hecho provoca una burbuja de alquiler en 2016 sobre todo en grandes ciudades como Barcelona, ante el efecto llamada que ofrece al ser una ciudad de oportunidades laborales y económicas. El resultado es que la tenencia del alquiler se torna indeseada, (se termina alquilando al no poder acceder a la propiedad), inasequible (gran aumento de precios), e inestable (la legislación sobre arrendamientos urbanos contribuye a ello). La solución, a falta de reformas estructurales, que diversifiquen las tenencias, se encontrará en la vivienda

¹²⁶ Visto en nota al pie n° 74

colaborativa. Se fomentarán accesos a la vivienda compartida para facilitar (en teoría) un acceso asequible a la vivienda.

3.- El sistema actual de vivienda, tal y como queda configurado afecta especialmente al colectivo joven, personas de 16 a 35 años, que junto a la precariedad laboral del colectivo provoca tasas de emancipación tardías en España y Cataluña: El joven no puede vivir en solitario ya que el esfuerzo económico que ha de hacer para hacer frente al coste efectivo de la vivienda con respecto a su salario neto representa más 30% tanto en compra como en alquiler y cuenta con muy poca capacidad de ahorro, lo que le impide acceder a tenencia en propiedad por falta de financiación, por lo que se ve abocado a la espiral de sobrecostes que significa el alquiler. Esto provoca que aumenten las tasas de pobreza y exclusión social en el colectivo, comenzándose a hablar de colectivo vulnerable.

4.- Se generalizan las formas de vivienda compartida, mediante el arriendo de habitaciones o el subarriendo parcial de vivienda entre los más jóvenes (de 20 a 24 años) que se ven obligados a ello al no poder acceder a la compra de vivienda ante la falta de financiación y al vivir en una de las ciudades con los alquileres más altos. Se fomentarán también, sobre todo para el colectivo joven fórmulas de vivienda compartidas como el “coliving” y el “cohousing”, donde se van a combinar espacios privativos reducidos con amplios espacios comunes, para favorecer un acceso asequible a la vivienda. Estos nuevos modelos se presentan como idóneos para superar el binomio compra-alquiler y van a ser fomentados desde los planes locales de juventud.

5.- La generalización de estas formas de vivienda compartida, teniendo en cuenta el marco jurídico actual no ofrecen un acceso estable a la vivienda para el colectivo joven, teniendo en cuenta el concepto de vivienda de la conclusión primera. El arrendamiento de habitaciones por su parte a través de los CAH, adolecen de una falta de regulación específica. Actualmente, y es criterio jurisprudencial que comparto (a pesar de la discusión existente al respecto), la regulación del CAH, se articula a través de la autonomía de la voluntad (1255CC) y subsidiariamente los artículos 1542 y ss. Igualmente el subarrendamiento parcial de viviendas, su marco regulatorio (art. 8.2 LAU) tampoco propicia un acceso estable a la vivienda y fomenta relaciones en precario, susceptibles de incluirse en la categoría II ETHOS.

Todo ello comporta unas tenencias de nivel bajo de seguridad, que además conlleva déficits respecto a las notas de asequibilidad y habitabilidad y se englobaría dentro de las categorías de exclusión residencial III.8, IV.

6.- Como solución a lo anterior, se presenta la propuesta de la comisión formada para trazar las líneas de un nuevo régimen de arrendamientos urbanos en Cataluña, que englobara la regulación de los CAH, mediatizada por el estudio y la visión crítica de la cátedra UNESCO de Vivienda de la URV, que proponía una regulación flexible de los CAH, y eliminaba el requisito del consentimiento expreso del arrendador al arrendatario para subarrendar. Por el contrario, en el borrador del anteproyecto de Ley de incorporación del contrato de arrendamiento al libro sexto del Código civil de Cataluña, no contempla los comentarios efectuados por la Cátedra y presenta una regulación de los

CAH, a mi modo de ver rígida e inestable, y una regulación del subarriendo parcial de vivienda que indirectamente requiere el consentimiento del arrendador.

7.- Las formas de vivienda compartida de carácter voluntario “coliving” y “cohousing”, no ofrecen un nivel alto de seguridad en la tenencia, ya que ambas carecen de regulación específica, y ello a pesar del intento de regularización de estas tenencias a través del RD 50/2020, que no ofrece regulación civil al respecto, y precariza la vivienda. En el caso del “cohousing”, su marco jurídico actual se circunscribe al arrendamiento de cosas del CC, al considerarse que en el fondo se trata del alquiler de una habitación. Por su parte el “coliving”, está articulado a través de Cooperativas de vivienda en Cesión de Uso, que no tienen normativa específica, a pesar de ello, la organización en cooperativa y el control de la vivienda por parte de esta le da una seguridad media y la excluye de la tabla ETHOS. Las dos fórmulas muestran déficits en asequibilidad. En el caso particular del “cohousing”, también de habitabilidad, y se englobaría dentro de las categorías de exclusión residencial III.8, IV de la calificación ETHOS.

Ambos modelos pueden resultar problemáticos en relación a la identidad y libertad individual de quien los habita ante una organización de espacios comunes que coarte la forma individual de vida de cada persona.

8.- Por último, toda esta inseguridad jurídica que se traduce en que los jóvenes no tengan un acceso a una vivienda adecuada, ha fomentado, por parte de los departamentos de juventud de distintas administraciones, la creación de servicios de asesoramiento específicos en vivienda compartida. Como se puede ver, en el ejemplo aportado de la Asesoría de Vivienda Compartida del Ayuntamiento de Barcelona, la mayoría de las consultas son relativas a contratos de habitación, en su mayoría verbales, cuyas respuestas muchas veces no son satisfactorias dada la poca seguridad de la tenencia. También existen consultas relacionadas con la búsqueda de vivienda en situaciones de poco poder adquisitivo, cuya solución pasa por la búsqueda de una habitación muy económica, totalmente inadecuada al carecer de las más mínimas condiciones de habitabilidad (luz, ventilación...) y la mayoría de las veces, asumiendo que serán relaciones en precario.

Mari Carmen Jiménez Ruiz

Septiembre 2022

BIBLIOGRAFIA

AAVV, “L’habitatge Compartit a Barcelona i la seva adequació als estandars internacionals”, Sindicatura de Greuges de Barcelona, noviembre 2020.

AAVV, “Un nou Dret d’arrendaments urbans a Catalunya per afavorir el dret a l’habitatge”, Centre d’Estudis Jurídics i Formació Especialitzada, 2018, Generalitat de Catalunya.

BOTELLO HERMOSA, JOSE M^a, “El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil?”, Revista Critica de Derecho Inmobiliario, n° 754, págs 1000-1038.

SIMÓN MORENO, HÉCTOR, El Lloguer d’habitacions, “Un nou Dret d’Arrendaments Urbans per afavorir el Dret a l’Habitatge”. Cap. 22 El Lloguer d’habitacions , Barcelona, 2018, Atelier

SIMÓN, MORENO HECTOR: “Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?” . REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos, 13-05-2020

NASARRE AZNAR, SERGIO, “La vivienda en propiedad como consecuencia y causa de la crisis”, Sergio Nasarre Aznar, 2014. Working paper1/2014. Teoría y Derecho: Revista de Pensamiento Jurídico n° 16/2014 págs.10-37.

NASARRE, AZNAR SERGIO, “Malas Prácticas de la actividad hipotecaria, , Revista Critica de Derecho Inmobiliario, n. 727, pág. 2665-2737

NASARE AZNAR, SERGIO, “Los años de la crisis de la vivienda”, ed. Tirant Lo Blanch, 2020, págs. (476-481) y (611-614)

NASARRE AZNAR SERGIO, Lluève sobre Mojado: El problema del acceso a la vivienda en un contexto de pandemia”, 18-12-2020, Derecho Privado y Constitución, 37, julio-diciembre (2020), pp. 273-308.

NAZARRE AZNAR SERGIO, “El Proyecto de Ley de Vivienda 2022”., Abril 2022,Apuntes 2022/11 Informes y papeles delGrupo de Trabajo mixto Covid-19. FEDEA

ANEXO I

Fuentes estadísticas e informes.

ACNUR, Refugee Integration in Europe, Septiembre de <https://www.unhcr.org/52403d389.pdf>

AJUNTAMENT DE BARCELONA, Indicadores sobre la ciudad de Barcelona. Estadística i difusió de dades, 2022. <https://bit.ly/3x81QFq>

AJUNTAMENT DE BARCELONA, Plan de Adolescencia y Juventud 2017-2021. <https://bit.ly/3QsUXFv>

AJUNTAMENT DE BARCELONA, Enquesta de la Joventut de Barcelona. “La Joventut de Barcelona l’any de la pandèmia”. <https://bit.ly/3xb8MBw>

CELOBERT SCCL, “Nous Models d’accés i tinença a l’habitatge”, CNJC, setembre 2014. <https://bit.ly/3QuQ0vV>

CJE, Observatorio de emancipación, 1er semestre 2021. <https://bit.ly/3ez7HgC>

CNJC-OBSERVATORI DESC, Radiografia: Joves llogateres i dret a l’Habitatge, Barcelona, 2020.

COMITÉ DESC, observación General nº 4: El derecho a una vivienda adecuada. <https://bit.ly/3d3lc7Y>

ECOHOUSING.ES, Mapa de vivienda colaborativa en España. <https://bit.ly/3RHGAye>

GENERALITAT DE CATALUNYA, Mercat del Lloguer, Estadístiques de Construcció i mercat Immobiliari. <https://bit.ly/3x81QFq>

GENERALITAT DE CATALUNYA, DEP. DE JUSTÍCIA , Borrador del anteproyecto de ley de incorporación del contrato de arrendamiento de bienes en el libro sexto del Código civil de Cataluña.

CATEDRA UNESCO DE VIVIENDA URV, Webinar “La vivienda colaborativa” 10º Workshop internacional, 15-10-2020. <https://bit.ly/3RsWsou>

Disposiciones y Legislación

Declaración Universal de Derechos Humanos

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 (PIDESC)

Resolución 16-3-2016 del Instituto Nacional de Estadística, (BOE 16 de marzo de 2016)

Ley 18/2007 del derecho a la vivienda (BOE núm. 50, de 27 de febrero de 2008)

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994)

Constitución Española 1978, BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978.

Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios BOE núm. 276, de 16 de noviembre de 2012

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. BOE núm. 116, de 15/05/2013

Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social BOE núm. 180, de 29/07/2015

Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. BOE núm. 271, de 9 de noviembre de 2018.

Decreto Ley 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de viviendas de protección oficial y de las nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler, BOE núm.28, de 2 de febrero de 2021.

Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, BOE núm. 130, de 1 de junio de 2015.

Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012, BOE núm. 130, de 1 de junio de 2015.

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. BOE núm.65, de 16 de marzo de 2019.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013.

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. BOE núm.258, de 29 de septiembre de 2020.

Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, BOE núm.91, de 1 de abril de 2020.

Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, BOE núm. 152, de 26 de junio de 2022.

Código Civil, Gaceta de Madrid» núm. 206, de 25 de julio de 1887.

Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y las cédulas de habitabilidad DOGC núm. 6245 de 2 de noviembre de 2012.

Jurisprudencia

Sentencia TC 28 de febrero de 2019. EDJ2019/514022

Sentencia J. Mercantil de Sevilla, núm.2 de 30 de septiembre de 2010. EDJ2010/205467

Sentencia AP de Zaragoza, del 26 de octubre de 2006. EDJ 2006/18263

SAP de Álava de 18 de enero de 2008. EDJ 2008/56706

SAP Madrid, 13 de diciembre de 2007. JUR/116895

SAP Barcelona, 1 de febrero de 2010, 2010/148490

SAP León de 10 de junio de 2021. EDJ2021/674303

SAP de Valencia de 7 octubre de 2021. JUR\2021\34906

SAP de Barcelona de 26 de marzo de 2009 JUR 2009/395611

ANEXO II

Gráficos y Tablas

Gráfico 1.- El coste de un joven a la hora de acceder a la vivienda de compra en relación a su salario neto

Gráfico 2.- El coste de un joven a la hora de acceder a la vivienda de compra en relación a su salario neto

Tabla 1.- Porcentaje de personas jóvenes emancipadas por régimen de tenencia en Barcelona.

Tabla 2.- Porcentaje de personas jóvenes emancipadas según la forma de convivencia en Barcelona.

Tabla 3.-Experiencias “cohousing” en España.

Tabla 4.- Experiencias “cohousing” Cataluña

Tabla 5.- Experiencias “cohousing” Barcelona.

Tabla 6.- Consultas representativas del Servicio de Asesoría de Vivienda Compartida.