

MEMORANDO

PARA:	JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO
DE:	SUBSECRETARIA JURIDICA ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
ASUNTO:	RESPUESTA SOLICITUD DE CONCEPTO COLIVING

Cordial saludo Subdirectora,

Esta Subsecretaría recibió solicitud mediante oficio radiación No. 3-2024-5920, de concepto por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento solicita un pronunciamiento por parte de esta Dependencia en relación con *la figura de Coliving*

1. Aclaración previa – Emisión de conceptos por la Subsecretaría Jurídica.

Es importante precisar que, conforme con las funciones y competencias asignadas en el literal h) del artículo 23 del Decreto Distrital 121 de 2008¹, es función de la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat

“Emitir los conceptos para absolver las consultas y las peticiones que formulen los particulares, las dependencias de la Secretaría, las entidades del sector y las autoridades en general, sobre la aplicación e interpretación de la normatividad en materia de hábitat”.

En ese sentido, dichas consultas no resuelven casos específicos de competencia de las áreas o entidades técnicas y en todo caso, los mismos carecen de fuerza vinculante conforme lo indica el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

“Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

Por tanto, los conceptos emitidos por esta Subsecretaría tienen como finalidad proporcionar elementos de juicio generales a las entidades del sector, para que éstas, en el marco de sus competencias tomen las decisiones que correspondan en los términos del referido artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

¹ Modificado por el Decreto Distrital 472 de 2022.

Así las cosas, se procederá a efectuar el análisis sobre la situación jurídica presentada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento en los términos previamente señalados.

1.1 Fundamento de la solicitud.

La solicitud de concepto se fundamenta, en:

- En el artículo 21 del Decreto 121 de 2008, *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la secretaría Distrital del Hábitat.”*, dice cuáles son las funciones de la Subdirección de Prevención y Seguimiento:

(...)

“ f. Otorgar y llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades de enajenación de vivienda; así mismo, otorgar la matrícula y llevar un registro sistematizado de las personas dedicadas a la actividad de arrendamiento de vivienda o ejerzan la intermediación comercial de esta actividad.”

(...)

“h. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo relacionado con el contrato de administración y verificar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana se adecuen a lo dispuesto por la normatividad aplicable en estas materias.”

- En el artículo 28 de la Ley 820 de 2003, reglamentado por el Decreto 051 de 2004:

“Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes”.

- En el capítulo I -Disposiciones Generales- artículo 1 de la Ley 820 de 2003:

“Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene como objeto fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.”

- En el capítulo II -Formalidades de arrendamiento de vivienda urbana- artículo 4, literal c), de la Ley 820 de 2003:

“Artículo 4º. Clasificación. Los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se clasifican de la siguiente forma, cualquiera que sea la estipulación al respecto:

(...)

c) Compartido. Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;”

(...)

- En el capítulo II -Formalidades de arrendamiento de vivienda urbana- artículo 5 de la Ley 820 de 2003:

“Artículo 5. Término del Contrato. El término del contrato de arrendamiento será el que acuerden las partes. A falta de estipulación expresa, se entenderá por el término de un (1) año.”

2. Marco normativo

2.1. Constitución Política de Colombia, artículos 2, 14 y 209.

2.2. Ley 820 de 2003, “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones

2.3. Código Civil

3. Problema Jurídico.

De acuerdo con la consulta efectuada ante esta Subsecretaría y los antecedentes presentados, es necesario determinar los siguientes problemas jurídicos, así:

1. Ante la falta de regulación en la legislación Colombiana de la actividad de coliving, entendida esta como una tendencia que permite que varias personas compartan en un apartamento o casa para ahorrar dinero por tiempos no mayores a seis meses e inspirar ideas de colaboración o proporcionar condiciones de vida más cómodas y aceptables, es necesario determinar la viabilidad de adjudicar matrícula de arrendador a quienes la soliciten y que desarrollen dicha actividad y si se podría entender que esa figura de coliving pudiera equipararse a la de arrendamiento compartido, en los términos del literal c) del artículo 4o de la Ley 820 de 2003?.
2. La figura de coliving puede considerarse como vivienda urbana en los términos de la Ley 820 de 2003 y en ese sentido se deba garantizada por parte de la Subsecretaría de Inspección, vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat?
3. La modalidad de coliving entendida como esa estancia corta o ligada a una actividad concreta, mientras se logra un objetivo común con otras personas, sujeto al **co-working**, donde conviven personas que se dedican a actividades laborales similares o a emprendimientos comunes. puede considerarse como vivienda?

Con el fin de responder a las preguntas planteadas, se analizará (i) concepto y objeto de regulación de la Ley 820 de 2003 ii) Concepto de vivienda compartida y coliving.

4. Consideraciones generales y jurídicas.

4.1 Concepto Vivienda Urbana

La vivienda urbana es un concepto que hace alusión a los hogares ubicados en áreas metropolitanas, caracterizadas por una alta densidad de población y una infraestructura desarrollada.

Estas viviendas pueden variar en distintas tipologías constructivas, casas, apartamentos y edificios entre otros, las cuales se caracterizan por que reunir los elementos que aseguran su habitabilidad, cumpliendo con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción en el suelo urbano.

4.2. Concepto de contrato y objeto de regulación de la Ley 820 de 2003

El Contrato de arrendamiento en Colombia está definido en la Ley 57 de 1887 (Código Civil Colombiano) como un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Por su parte mediante la Ley 820 de 2003 se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se fijan los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

Ahora bien, mediante la promulgación de la ley 820 de 2003 “ por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.” El legislador busco regular los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y las distintas modalidades que se pueden presentar, Siempre buscando proteger los derechos de los propietarios y los inquilinos, sin limitarse al concepto de vivienda familiar.

Entre otros aspectos regulatorios la ley 820 de 2023, Abarca temas sobre las distintas tipologías contractuales, los derechos y deberes del arrendador, derechos y deberes del arrendatario, los lineamientos contractuales, soluciones por culminación de contratos, o incumplimiento del arrendatario con relación al pago del canon, entre otros.

4.3. Concepto de vivienda Compartida y coliving

El concepto de vivienda compartida es un concepto relativamente nuevo, el cual no cuenta con una reglamentación propia en el ordenamiento jurídico colombiano, en ese sentido debe ser abordado a partir de la doctrina, siendo necesario para ello recurrir a los especialistas en vivienda urbana, cómo Nick Wride, director de Living & Alternatives en JLL Españaⁱ, quien dice que:

“Las ciudades del futuro se medirán por su sostenibilidad, flexibilidad y habitabilidad. La forma en la que vivimos está cambiando de forma radical, y hoy la gente busca una mayor libertad de movimiento, acceso a tecnología y una convivencia más global, unas ventajas que vienen de la mano del Coliving.”

El coliving se define, en palabras de David Velilla Mínguezⁱⁱ, *“cómo un sistema residencial que nace para dar solución a la creciente demanda de vivienda en las zona urbanas, que consiste en alquilar una habitación privada, en la mayoría de los casos con baño propio, y compartir el resto de áreas comunes del edificio cómo Coworking, cocina, sala de estar, jardines, terrazas, baños, cocinas y espacios de ocio cómo gimnasio, barbacoa o piscina. Servicios para que tanto la vida personal cómo de trabajo puedan combinarse sin salir del mismo lugar. La mayoría incluyen servicios de mantenimiento, limpieza del cuarto y atención las 24 horas del día. Es una buena opción que ahorra la búsqueda de compañeros de piso y evita lidiar con contratos y cuentas compartidas.”* (Subrayo)

Según Jack Self,ⁱⁱⁱ citado por D. Velilla M., existe un espacio de tiempo determinado en cada modelo de viviendas para poder llamarlo “hogar”. Las escalas de tiempo que categorizan estos espacios son: horas, días, meses, años y décadas. De acuerdo con esta teoría, los Coliving se ubicarían en una escala de tiempo que queda entre la de los días y la de los meses, por una naturaleza transitoria de sus usuarios. (Subrayo)

David Velilla Mínguez, “... concluye que un Coliving no hace la función de un hostel ni un hotel, no es un espacio para estar una noche de paso, se puede hacer, pero seguramente

pagarías más de lo que quisieras por una noche. Su interés precisamente radica en una estancia a medio plazo que permita disfrutar de todos sus beneficios. La naturaleza transitoria de sus usuarios genera una rotación de personas en el edificio que es lo que mantiene siempre a la comunidad en constante introspección conociendo nuevas culturas y perspectivas de todos los temas posibles. Esta esencia se pierde en estancias demasiado cortas. (Subrayo)

La actividad del coliving, como dice la Subdirección de Prevención y Seguimiento, es una actividad que no se encuentra regulada en la legislación nacional. Lo más cercano a esta actividad es la que trae el ya citado artículo 4, literal c) de la Ley 820 de 2003, que dice que hay **contrato de arriendo compartido**, “*Cuando éste verse sobre el goce de una parte **no independiente del inmueble** que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios*”. Como vemos la ley solo determina cuándo hay contrato de arriendo compartido. Cuando el arrendatario hace uso de una parte delimitada de un inmueble, que no es independiente, sino por decirlo de alguna manera, es comunal, que se comparte con otros arrendatarios e inclusive, si se da el caso, con el propietario.

Tanto a la actividad de coliving, cómo a la del arriendo compartido les es común que el espacio que se arrienda es para vivir por un tiempo determinado, que por lo regular no es para pasar una noche, es para una mayor permanencia y se comparten las áreas comunes al inmueble, que no son independientes, son comunes.

Lo que los diferencia, es que el coliving se caracteriza por la transitoriedad de sus usuarios, el mismo lugar que utilizan cómo vivienda lo pueden combinar tanto para la vida personal cómo para el trabajo, se cuenta con los servicios de mantenimiento, de limpieza de la habitación y atención 24 horas del día, el coliving es una actividad dirigida en buena medida a estudiantes, jóvenes y nómadas digitales, que les da igual si trabajan para una gran empresa o tienen la propia, si es un freelance o simplemente le gusta viajar y conocer gente. El objetivo es compartir experiencias, trabajo, ideas y espacios, es tener más por menos. Permite habitar grandes espacios en el centro de las ciudades manteniendo una vida social dinámica sin perder intimidad en sus células privadas.^{iv}

El interés en el coliving, cómo ya se dijo, precisamente radica en una estancia a medio plazo que permita disfrutar de todos estos beneficios.

Por otro lado en el arriendo compartido, de acuerdo con la definición que de este contrato trae la Ley 820 de 2003” por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.”, el arrendatario tenedor, hace uso de un lugar, habitación, para vivir con vocación de permanencia por un tiempo determinado, que si no se pacta, se entiende es mínimo por un año, prorrogable, que no es su lugar de trabajo, es para descansar. Es un concepto mucho más limitado, más parecido a lo que es un “hogar”, cuyas escalas de tiempo que caracterizan estos espacios son: horas, días, meses, años y décadas.^v

Con base en lo expuesto para esta Subdirección Jurídica, la actividad del coliving y lo que la ley define como contrato de arrendamiento de vivienda urbana compartido, son actividades diferentes, aunque tiene ciertas similitudes. La primera actividad, no se encuentra regulada por la ley colombiana, es relativamente nueva en nuestro entorno, surgió hace varias décadas en Estados Unidos y se extendió a Europa^{vi} para dar solución a la creciente demanda de vivienda en zonas urbanas, que consiste en alquilar una habitación privada, con ciertas características, como la transitoriedad de sus usuarios. La segunda actividad, la ley colombiana dice cuándo ocurre, la considera una modalidad de arrendamiento de vivienda urbana y corresponde a un contrato al que se recurre para compartir un lugar con áreas no independientes, con sentido de permanencia, por un tiempo que si no se determina la norma dice que debe ser mínimo por un año.

4.4 Frente a la solicitud de concepto.

Con base en lo expuesto consideramos que:

1. Respecto a la solicitud de si es viable “adjudicar” matrícula de arrendador - a quienes la soliciten- para arrendar un apartamento a varias personas, contrato de arrendamiento compartido, por tiempos no mayores a seis meses, con base en ideas de colaboración y para proporcionar condiciones de vida más cómodas y aceptables, equiparando esa actividad a la actividad de coliving, en concepto de esta Subsecretaria no es viable en la medida que la actividad de coliving no se encuentra reglada en nuestra legislación y a pesar de su similitud las obligaciones, los extremos contractuales e incluso la finalidad del coliving, desbordan la órbita íntima de lo regulado por el legislador en materia de arrendamiento de vivienda urbana.

2. Respecto a si la actividad del coliving puede ser considerada como vivienda urbana en los términos de la Ley 820 de 2003, en concepto de esta Subsecretaria no es posible ya que la Ley 820 de 2003, régimen de arrendamiento de vivienda urbana, clasifica de manera taxativa los contratos de arrendamiento expresamente en el artículo 4, "cualquiera que sea la estipulación al respecto", no hay otra a clasificación. Estos son: 1. Contrato Individual. 2. Contrato Mancomunado. 3. Contrato Compartido. 4. Contrato de Pensión, y añade en el párrafo 2º, que *"El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones particulares a las que deberán sujetarse los arrendamientos de que tratan los literales c) y d) del presente artículo."*, o sean, el contrato compartido y el contrato de pensión.

En ese sentido si bien si existen similitudes, la **relación jurídica que se genera entre el propietario o y el coliver o usuario** no cuenta con normativa específica. Se asemeja a la figura del arrendamiento "temporal" sin que la relación jurídica sea exactamente tal (no se cede el uso de una vivienda), por lo que no está sujeta a la Ley de Arrendamiento Urbanos y tampoco encaja en el derecho de habitación de los artículos 523 a 529 del Código Civil.

3. Respecto a si con base en el artículo 5º de la Ley 820 de 2003, que establece que el término del contrato de arrendamiento será el que acuerden las partes, pero que a falta de estipulación expresa, se entenderá por el término de un (1) año y dado que el coliving es una modalidad de residencia de estancia corta o ligada a una actividad concreta, se requiere que se nos precise desde esa Subdirección, si esa modalidad puede considerarse como vivienda o más bien como una estancia en un lugar mientras se logra un objetivo común con otras personas, sujeto al co-working, donde conviven personas que se dedican a actividades laborales similares o a emprendimientos comunes, esta Subsecretaria reitera. que cómo ante la ausencia de normativa que regule la actividad de coliving en la legislación colombiana, es imposible intentar dar interpretación jurídica al respecto.

5. Conclusiones

Del análisis efectuado se concluye, que:

1. La actividad de coliving no se puede asimilar jurídicamente al contrato de arrendamiento compartido que define el artículo 4 de la Ley 820 de 2003. Ya que Son figuras jurídicas diferentes y pese a que el coliving se nutre por analogía de las normas de

arrendamiento de vivienda urbana, en esos contratos entre propietario y coliver a partir de la autonomía de la voluntad se pueden establecer obligaciones que desdibujan las normas propias del arrendamiento.

2. Como quiera que la legislación colombiana no ha regulado la actividad del coliving, en este orden de ideas no es posible otorgar matrícula de arrendador a quienes lo soliciten hasta que esta figura de arrendamiento sea vinculada a nuestro ordenamiento jurídico.
3. A la solicitud de pronunciamiento sobre si la actividad de coliving, jurídicamente se puede considerar como vivienda, al no encontrarse en nuestra legislación no es viable un pronunciamiento al respecto,

Cordialmente,

ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
SUBSECRETARIA JURIDICA

C.C.e.:

Anexo: N/A

Anexos Digitales: 0

Elaboró: MANUEL FEDERICO RÍOS LEÓN-SUBSECRETARIA JURIDICA
Revisó: MANUEL FEDERICO RÍOS LEÓN-SUBSECRETARIA JURIDICA |
Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA

ⁱ A. Pérez Alarcos, “Cara y cruz del ‘coliving’ en España: hay mucho interés, pero el vacío legal frena su desarrollo”, Idealista, 2019, <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/11/27/778564-lacara-y-la-cruz-del-coliving-en-espana-haymucho-interes-pero-el-vacio-legal-frena>

ⁱⁱ David Velilla Mínguez. “Análisis comparativo de los nuevos modelos de habitar colectivo: coliving vs cohousing”. Universidad de Zaragoza. Escuela de Ingeniería y Arquitectura. 2021.

ⁱⁱⁱ Jack Self, Home economics, 2016, British Pavilion, Venice Architecture Biennale 2016.

^{iv} David Velilla Mínguez..

^v Jack Self.

^{vi} COLIVING, multifamily, coworking... ¿Qué debemos ...Coword<https://coword.org> › coliving-multifamily-coworking-q...