



CREMADES & CALVO-SOTELO

ABOGADOS

La utilización de espacios de trabajo compartidos es común a los Centros de Negocios y al Coworking, sin embargo, se diferencian ambos en la finalidad pretendida.

Los Centros de Negocios ponen a disposición de profesionales independientes, emprendedores y empresas una serie de servicios que permite a aquellos desarrollar sus proyectos profesionales de manera independiente en un espacio compartido.

La filosofía del Coworking es, en cambio, aprovechar la utilización del espacio compartido para favorecer la relación entre profesionales de diversos sectores (coworkers) a través de la celebración de eventos, reuniones, sesiones de formación, etc.

De manera que la idea de colaboración o cooperación entre los usuarios que caracteriza al Coworking no es propia de los Centros de Negocios, ahora bien, cada vez es más frecuente en estos ofrecer entre sus servicios espacios de Coworking a tal fin.

¿Pueden considerarse los espacios de trabajo compartidos o los Coworking arrendamientos de uso distinto del de vivienda y quedar, por tanto, sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos?

Según el artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), el arrendamiento de uso distinto del de vivienda es aquel que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto al de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Añadiendo, además, dicho artículo, que en especial tienen esta consideración los arrendamientos celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, profesional, etc.

Atendiendo exclusivamente a una interpretación literal del precepto, podría entenderse que entran en el ámbito de aplicación de la LAU los espacios de trabajo compartidos y los Coworking, sin embargo, debe tenerse en cuenta que no estamos ante un arrendamiento recayente sobre una edificación para el desarrollo de una actividad profesional, pues lo que caracteriza los espacios de trabajo compartidos es la



CREMADES & CALVO-SOTELO

ABOGADOS

prestación de una diversidad de servicios (limpieza, recepción, atención de llamadas, domiciliación, etc.), servicios entre los que se encuentra el uso de un espacio físico para el desenvolvimiento de la actividad. De forma que podría decirse que el arrendamiento no recae sobre una edificación, sino sobre una serie de servicios, lo cual conduce a la configuración de los espacios de trabajo compartidos como contratos de arrendamiento o prestación de servicios.

Es así como debe entenderse en aplicación de los criterios interpretativos de las normas que dimanen del artículo 3 del Código Civil, el cual, junto con el criterio de interpretación literal, contempla el sistemático (que consiste en interpretar las normas en relación con el contexto), el lógico (que tiene en cuenta la realidad social del tiempo en que deben ser aplicadas), el sociológico y el teleológico (que atiende, fundamentalmente, al espíritu y finalidad de las normas).

En conclusión, siempre que, junto con el uso del espacio físico, se presten otra serie de servicios de tal entidad que dicho uso deba considerarse como uno más de los servicios prestados, no cabe encuadrarlo en el concepto de arrendamiento de uso distinto del de vivienda y, en consecuencia, resultaría inaplicable la LAU.

¿Puede un usuario del Centro de Negocios resolver el contrato por modificación del horario que figura en él?

Efectivamente, las condiciones que se incluyen en un contrato son vinculantes para ambas partes. De forma que si en el contrato se estipuló un horario determinado, no puede éste modificarse unilateralmente por el Centro de Negocios. Únicamente sería posible dicha modificación si hubiese mediado consentimiento por ambas partes. Así resulta de lo dispuesto en el art. 1.256 del Código Civil, conforme al cual: "La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes". La finalidad de esta norma es evitar el abuso del derecho que tiene lugar cuando una de las partes, unilateralmente, se desliga de una obligación, destruyendo la propia esencia de la institución contractual.