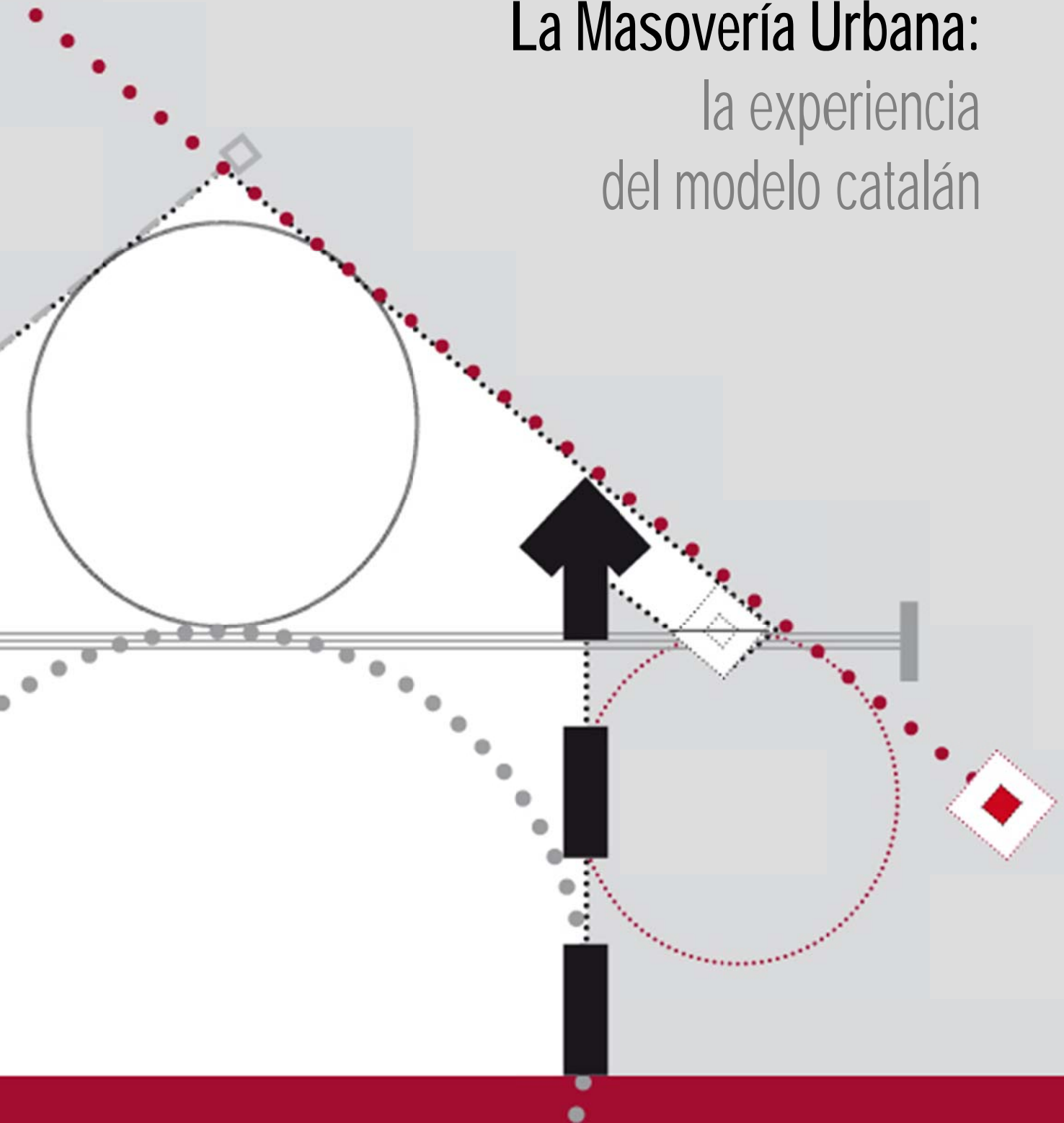




ETXESIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# La Masovería Urbana: la experiencia del modelo catalán





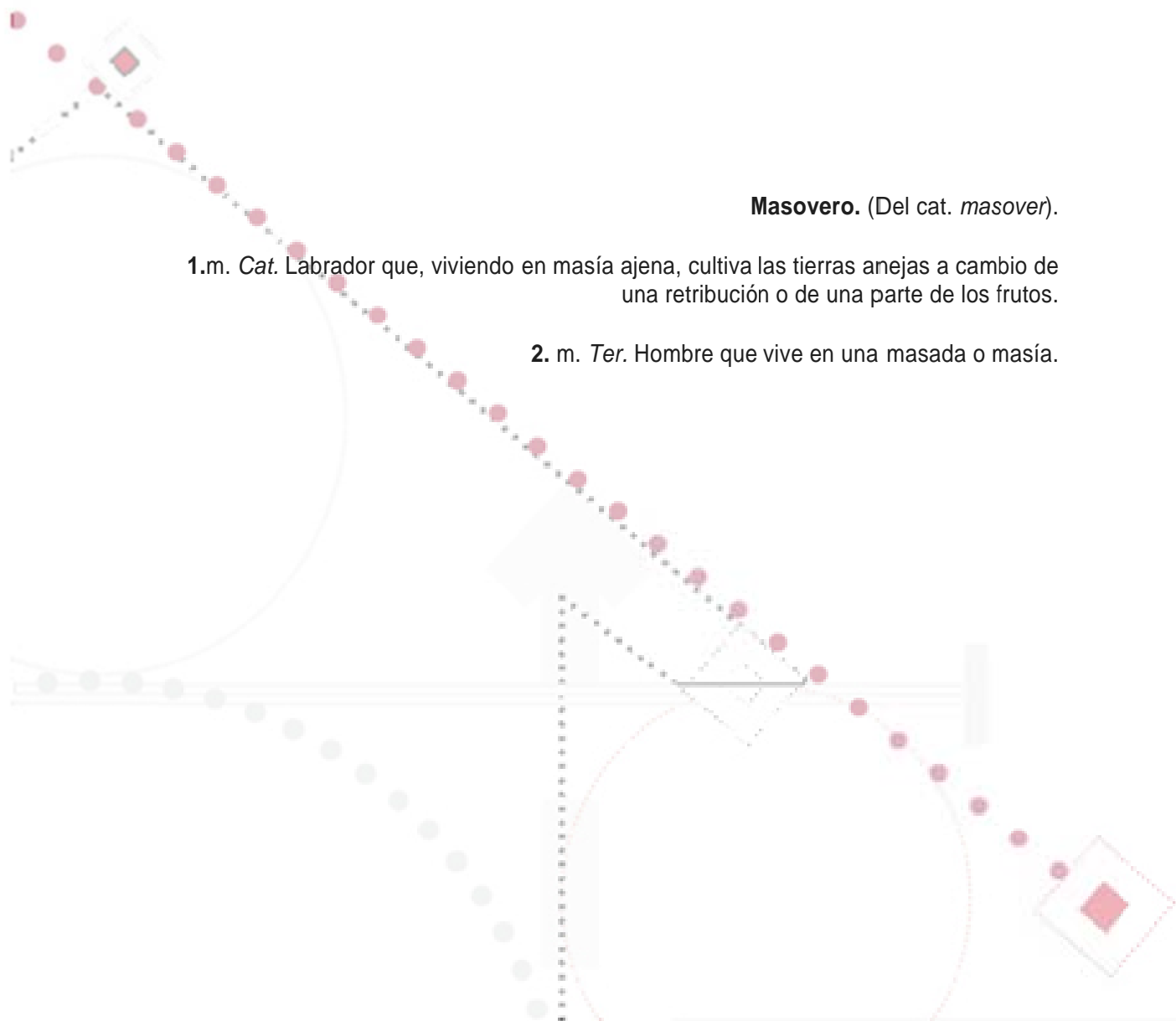
# Índice

1. Presentación	4
2. Un poco de historia: el origen del término <i>masover</i>	5
3. ¿En qué consiste la masovería urbana?	5
4. La base normativa de la masovería en Cataluña	6
5. Criterios para la formalización de los contratos de masovería	8
6. Experiencias locales en materia de masovería urbana	9
6.1. El Programa Masovería Urbana en Olot	9
6.2. Can Baró. Barcelona	11
7. Un primer balance de la implantación de la masovería en Cataluña	13
8. Conclusiones	15
<b>Anexo: Criterios aplicables en relación con la masovería urbana</b>	

**Masovero.** (Del cat. *masover*).

1.m. *Cat.* Labrador que, viviendo en masía ajena, cultiva las tierras anejas a cambio de una retribución o de una parte de los frutos.

2. m. *Ter.* Hombre que vive en una masada o masía.



# 1. Presentación

El presente informe tiene por objeto analizar la figura de la masovería urbana en el marco institucional catalán (en el que encuentra un fuerte arraigo), para el estudio de su potencial aplicación en el ámbito de la CAE.

Las diversas propuestas ciudadanas recogidas en el proceso de participación abierto en el marco de la elaboración del Plan Director de Vivienda 2013-2016, han permitido identificar una serie de actuaciones complementarias a las inicialmente planificadas, susceptibles de incorporación a dicho plan. Una de estas propuestas ciudadanas plantea la realización de un análisis sobre la potencial aplicación de actuaciones vinculadas a la masovería urbana en la CAE.


En respuesta a esta aportación ciudadana, en el marco del Eje 4 del Plan Director de Vivienda 2013-2016, destinado a impulsar un nuevo modelo de rehabilitación sostenible, social, económico e integrador con directrices europeas, se ha integrado una acción específica (4.3.G) consistente, precisamente, en la realización del estudio sobre la masovería urbana.

La figura de la masovería urbana tiene la virtud de ser coherente con varias de las líneas de actuación estratégicas por las que va a discurrir la política de vivienda según el Plan Director de Vivienda 2013-2016, como son:

- El impulso de proyectos de rehabilitación en una escala micro o local, con lo que conlleva de dinamización del tejido productivo y apoyo a la generación de empleo.
- La movilización y puesta en el mercado de viviendas vacías en estado deficiente o ruinoso.
- El acceso a la vivienda de colectivos con especiales dificultades económicas y financieras, de forma que se impulsa una vía alternativa a las tradicionales, que no requiere a la persona que accede a la vivienda de un desembolso monetario significativo para residir en la misma.

Es por ello, por lo que resulta de especial interés analizar la figura de la masovería urbana y su proceso de implementación en Cataluña, desde la perspectiva de los nuevos retos de la política de vivienda en la CAE.


## 2. Un poco de historia: el origen del término *masover*



Como se recoge al comienzo del informe, según la RAE, el *masover*, en su acepción originaria, se define como aquel labrador que habita una vivienda (masía) de la que no es propietario/a y que, a cambio del derecho de uso de la misma, ofrece su trabajo, en su origen rural, de carácter agrario. Este tipo de acuerdo o contrato tradicional no era exclusivo del ámbito catalán, dado que tiene su reflejo en el resto del Estado español bajo la figura de la denominada *aparcería*.

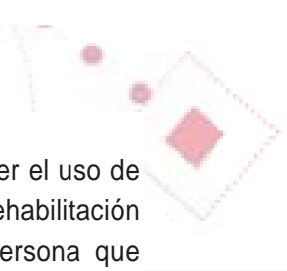
La figura tradicional del contrato de masovería consistía en un acuerdo por el que el/la propietario/a de una finca rústica encargaba a una persona (el *masover*) la explotación agraria de la finca, a cambio de un porcentaje en los resultados y el derecho a residir en algún inmueble situado dentro de la finca.

El impulso de la figura de la masovería urbana en Cataluña en los últimos años ha venido a actualizar este modelo de contrato tradicional, trasladándolo al ámbito urbano, con el fin de tratar de paliar el problema de acceso a la vivienda, ayudando a rehabilitar el parque de vivienda construido.



Como se describe seguidamente, en la actualidad, el contrato de masovería consiste, básicamente, en un acuerdo entre particulares, por el que una persona o grupo de personas (*masover*) se compromete a rehabilitar una vivienda o local (que se encuentra en un estado deficiente para su uso residencial) del que no es propietaria, a cambio de disfrutar durante un tiempo del uso de esta vivienda o local.

## 3. ¿En qué consiste la masovería urbana?



El actual modelo de contrato de masovería urbana consiste, básicamente, en ceder el uso de una vivienda (generalmente vacía y en estado deficiente) para que el trabajo de rehabilitación de los *masovers* lo consiga rehabilitar sin un desembolso económico de la persona que ostenta su propiedad. El *masover*, a cambio, puede habitar durante un tiempo pactado y limitado esta vivienda que está rehabilitando, de forma gratuita o a cambio de un alquiler simbólico.

La principal virtud de este tipo de contrato es que concilia el interés del/a propietario/a (que necesita rehabilitar su vivienda en propiedad) y de la persona (o grupo de personas) que necesita acceder a una vivienda y que encuentra especiales dificultades para su acceso al mercado de alquiler libre.

## 4. La base normativa de la masovería en Cataluña

La regulación de la masovería en Cataluña a través de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, ha venido a dotar a esta figura contractual, de una notable solidez y seguridad jurídica para su mayor extensión y aplicación en la realidad económica y social catalana.

La inclusión en esta ley de la regulación de la masovería supone, sin duda, un hito en el proceso de institucionalización de este tipo de acuerdos, al regularla como uno de los posibles formatos de acceso a la vivienda en el territorio catalán. La Ley 18/2007 de 28 de diciembre incluye una definición detallada de la masovería urbana (en su artículo 3), indicando que consiste en:

*... el contrato en virtud del cual los propietarios de una vivienda ceden su uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que los cesionarios asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento.*

Esta regulación normativa ha resultado especialmente interesante para mejorar la percepción de la garantía que ofrece este tipo de contratos a los/as propietarios/as que ceden el uso de las viviendas. Mediante la misma se trata de solventar las reticencias de las personas que ostentan la propiedad de la vivienda ante la decisión de firmar un contrato de masovería. Estas reticencias se suelen asociar al riesgo que suelen percibir asociado a que el *masover* acabe ocupando la vivienda por un tiempo indefinido.

Los artículos 42 y 74 de esta ley 18/2007 son los que detallan el contenido y alcance de la masovería dentro del actual marco normativo catalán. La formulación del artículo 42 sitúa el impulso de la masovería como una de las actuaciones que coadyuvarán a resolver el problema de la vivienda vacía al tiempo que permite impulsar las políticas de rehabilitación.

### **Ley 18/2007 de 26 de diciembre del derecho a la vivienda**

#### **Artículo 42 Actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas**

1. La Generalitat, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de desocupación permanente de viviendas y debe aprobar los correspondientes programas de inspección.
2. Deben darse garantías a los propietarios de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas sobre el cobro de las rentas y la reparación de desperfectos.
3. Deben impulsarse políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para ser alquiladas, mediante subvenciones directas a los propietarios, oferta de subrogación de la Administración en la ejecución de las obras y apoyo público a contratos de masovería urbana.

4. Las viviendas vacías o permanentemente desocupadas pueden cederse a la Administración pública para que las gestione en régimen de alquiler. En contrapartida, debe suscribirse un pacto relativo al cobro y demás condiciones de la cesión, dentro de programas específicamente destinados a dicha finalidad en los planes de vivienda.
5. La Administración puede adoptar medidas distintas de las establecidas por los apartados anteriores, entre las cuales se encuentran las de carácter fiscal, con los mismos objetivos de incentivar la ocupación de las viviendas y penalizar su desocupación injustificada

El artículo 74 de la referida ley, incluye a las viviendas cedidas en régimen de masovería urbana como una más de las tipologías de viviendas destinadas a las políticas sociales, junto con las propias viviendas protegidas o los alojamientos dotacionales.

De forma complementaria a la normativa propia de Cataluña, a nivel estatal se han producido, con la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 4 de Junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, avances significativos en el desarrollo normativo de figuras cercanas o asimilables a la masovería, tal y como se ilustra en la siguiente tabla.

De un primer análisis de la nueva redacción de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos se deduce la disposición de un marco normativo de ámbito estatal sobre el que poder impulsar iniciativas y programas de fomento de la masovería y/o de modalidades de contratos semejantes, que prioricen la puesta en valor del parque de viviendas mediante procesos de rehabilitación de viviendas vacías especialmente deterioradas para su ocupación inmediata.

#### **Modalidades cercanas al contrato de masovería en la normativa estatal "renta por rehabilitación"**

Más allá del importante desarrollo normativo en el ámbito catalán, la institucionalización de la masovería en el conjunto del Estado se puede asociar a la fórmula de la "renta por rehabilitación". La "renta por rehabilitación" es una modalidad de acceso a la vivienda en la que se reemplaza total o parcialmente la obligación del pago de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda arrendada.

Recientemente, la promulgación de la Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas ha venido a desarrollar esta fórmula de "renta por rehabilitación" mediante la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para lo que ha modificado el artículo 17 que queda redactado en los siguientes términos.

*"En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble".*

## 5. Criterios para la formalización de los contratos de masovería

Con posterioridad a la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, el proceso de institucionalización de la masovería en Cataluña experimentó un avance significativo en 2010 con la promulgación del Plan Territorial sectorial de la vivienda en Cataluña.

Este plan dedica un artículo específico a la regulación de la masovería, como una medida eficaz a implementar en todo el territorio catalán con el fin de optimizar el uso del parque de viviendas construidas (artículo 12 del Plan).


Resulta especialmente importante que este plan establezca, dentro de su disposición adicional quinta, la concreción de los requisitos y criterios que deben regir los contratos de masovería en el futuro de una forma concreta y detallada. Esta regulación detallada trata de generar un mayor nivel de garantía jurídica para las partes implicadas y favorecer así la puesta en marcha de nuevas iniciativas y proyectos de masovería en Cataluña.

Dada la relevancia de estos criterios, se ha considerado conveniente su reproducción literal como anexo a este informe con el fin de que puedan ser estudiados en profundidad y tomados en cuenta para su potencial utilización en otros ámbitos territoriales como la propia CAE. Entre estos criterios son especialmente reseñables aquellos que definen formalmente el contrato de masovería (punto 1 del Anexo), así como su asimilación a los contratos de alquiler y alquiler social a los efectos de ser susceptibles de beneficios y ayudas contempladas para el alquiler de viviendas (punto 2 del Anexo).

También resulta significativo el tratamiento de la duración del contrato de masovería, de forma que se vincula la duración del contrato al plazo de amortización de las obras realizadas por los *masovers*, comenzando a contarse a partir de la finalización de las obras, al obtener el acta de final de obra.

Por lo que concierne a las condiciones de uso de la vivienda, el plan se remite a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, de forma que para el *masover*, la vivienda debe ser su residencia habitual y permanente desde el comienzo de las obras, no pudiendo destinarla a otras actividades o usos. Del mismo modo, este contrato puede ser objeto de cesión de forma que la persona cesionaria (el nuevo *masover*) debe asumir las obligaciones del anterior *masover*.


## 6. Experiencias locales en materia de masovería urbana



En este apartado sexto se recogen dos experiencias locales diferentes con el fin de ilustrar las diversas tendencias o modalidades de desarrollo de la masovería que vienen completar las ya expuestas en un anterior informe del Observatorio Vasco de la Vivienda, que se centraron en las experiencias de los Ayuntamientos de Lloret de Mar y San Cugat.

La primera de ellas (Ayuntamiento de Olot) responde al modelo de impulso institucional de la masovería urbana en el que las administraciones locales (semejante al de San Cugat o Lloret de Mar) desempeñan un rol clave a la hora de implementar este tipo de modelos de rehabilitación y dinamización de la vivienda vacía.

La segunda experiencia (Can Baró en Barcelona) supone una vía alternativa de apuesta por la masovería como herramienta de dinamización de la vivienda vacía y mejora del parque de vivienda local. Es un ejemplo de proyecto nacido desde la iniciativa popular, en la que un grupo de ciudadanos promueve la puesta en valor del parque de viviendas local, con el fin de dotarle de una utilidad pública para los/as vecinos/as de un barrio.



Más allá de este proceso de caracterización, se ha considerado pertinente profundizar en el grado de implantación efectivo de estas iniciativas identificando los factores críticos para su implantación. En el siguiente capítulo se avanzan algunos elementos clave al respecto.

### 1.- El Programa de Masovería Urbana en Olot.

Este Programa se caracteriza por incorporar, como rasgo distintivo, la implicación del propio Ayuntamiento del municipio en la gestión del proyecto, asumiendo labores de intermediación que favorecen la seguridad percibida por los/as propietarios/as.

### 2.- El Programa de Can Baró en Barcelona.

Esta iniciativa destaca por su carácter privado, estando impulsada por cooperativas y asociaciones populares muy ligadas a la promoción de proyectos sociales a escala local. Asimismo, este programa resulta también especialmente significativo debido al carácter innovador de su sistema de financiación, al estar siendo financiada a través del *crowdfunding*.

#### 6.1. El Programa “Masovería Urbana” en Olot

El Ayuntamiento de Olot, a través de su Oficina de Vivienda y Rehabilitación ha puesto en marcha un programa específico vinculado al fomento y apoyo a proyectos de masovería urbana en el municipio.

Esta experiencia, junto con otras como la ya referida de San Cugat, es una de las experiencias pioneras en el fomento de la masovería a escala local en Cataluña, siguiendo el modelo institucional en el que las entidades locales asumen un rol clave en la puesta en marcha, gestión y seguimiento de estos programas.

### En qué consiste el programa

Se trata de un programa de movilización de vivienda libre desocupada en el ámbito municipal que consiste en ofrecer a los/as propietarios/as diversas ayudas y ventajas para estimularlos a arrendar inmuebles en los que la contraprestación fundamental sea la progresiva mejora y acondicionamiento de los mismos, con la finalidad de atender la demanda de vivienda gestionada por la Oficina de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento.

Para poder acogerse a este programa las viviendas que se cedan han de ser susceptibles de obtener la cédula de habitabilidad mediante la progresiva mejora y acondicionamiento de la vivienda que realice el cesionario y/o *masover*.

### El papel de la Oficina de Vivienda y Rehabilitación de Olot

La función de la Oficina de Vivienda y Rehabilitación de Olot es clave a la hora de ofrecer un marco de seguridad y confianza a los/as propietarios/as de las viviendas potencialmente participantes en el programa, realizando las siguientes actividades:

- a) Informa de los objetivos y ventajas del Programa "Masovería Urbana" a propietarios y hogares solicitantes.
- b) Ofrece asesoramiento jurídico y técnico necesario en la incorporación, seguimiento y mantenimiento de la vivienda y/o finca en el Programa "Masovería Urbana".
- c) Realiza las comprobaciones necesarias para confirmar la situación de los solicitantes y sus características para acceder al programa.
- d) Tramita la formalización del contrato de cesión y/o masovería urbana.
- e) Realiza el pertinente seguimiento de la buena utilización de la vivienda, el seguimiento técnico de las obras que llevan a cabo los *masovers* de adecuación de la vivienda y el control de los pagos.
- f) Lleva a cabo la tramitación de las diferentes ayudas al alquiler y la rehabilitación, si fuera el caso.

La Oficina de Vivienda y Rehabilitación de Olot ofrece estas viviendas a los solicitantes de viviendas inscritos en el registro de demandantes de vivienda pública. La oferta a estos solicitantes consiste en la cesión voluntaria del derecho de uso y disfrute que se puede formalizar a través de cualquier título válido en derecho y por un plazo no inferior a 5 años.

## Requisitos que han de cumplir los potenciales *masovers*

Las personas que quieren acceder a este programa deben cumplir los siguientes requisitos:

- Tener capacidad plena de contratar y obligarse.
- Disponer de unos ingresos ponderados por unidad de convivencia iguales o superiores a 2 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).
- Poder demostrar ingresos regulares aunque provengan de rentas diferentes a las de trabajo (pensiones, subsidios, etc).
- Destinar la mayoría de la superficie de la finca a vivienda habitual y permanente.

## Beneficios que obtienen los/as propietarios/as

Son de destacar las ventajas que el programa procura a los/as propietarios/as que ceden el uso de las viviendas desocupadas. Se trata con ello de que resulte especialmente atractiva a los ojos de los mismos la participación en el programa, para lo que reciben las siguientes contraprestaciones:

- La progresiva mejora y acondicionamiento de la vivienda y/o finca.
- Una renta mínima y complementaria a la contraprestación anterior, si fuera el caso, y siempre dependiendo de la primera.
- Asesoramiento legal y técnico a lo largo de la duración de la cesión para asegurar el cumplimiento de los compromisos formalizados por ambas partes y atendiendo a la normativa correspondiente.

### 6.2. Can Baró. Barcelona

El proyecto de Masovería en Can Baró surge del trabajo colaborativo de una serie de cooperativas e iniciativas sociales para llevar a cabo iniciativas vinculadas con el fomento de la masovería en Barcelona.

A diferencia del programa anterior, este caso es un ejemplo de un proceso de trabajo entre particulares, a partir del impulso de un colectivo social de personas preocupadas por la regeneración en su entorno urbano más cercano y la búsqueda de soluciones alternativas para el acceso a la vivienda.

#### En qué consiste el proyecto

En 2012 el colectivo *Masoveria Urbana per la Llar alternativa (MULA)*, puso en marcha la reforma del chalet Mercedes, una antigua casa modernista situada en el barrio de Can Baró, en Barcelona, a partir de un acuerdo con la propietaria del chalet.

Dada la situación muy deteriorada del edificio, se identificó la necesidad de integrar en el proyecto la búsqueda de inversiones y financiaciones externas para los gastos asociados a materiales, junto con el trabajo de los *masovers*, así como la colaboración de profesionales especializados en los oficios requeridos para acometer la rehabilitación para llevar a cabo trabajos específicos de reforma del edificio.

## Objetivos del proyecto

Los objetivos del proyecto se integran en una filosofía que pretende fomentar iniciativas sociales y de participación, dentro de un enfoque de intervención integral en un entorno urbano de proximidad (barrios, distritos, etc.).

Por ello, de forma adicional a abordar un proceso de rehabilitación y mejora del barrio a través de la recuperación de este edificio (de un notable valor arquitectónico), el proyecto está orientado a alcanzar otra serie de objetivos, como son la dinamización de la actividad asociativa y el impulso de los procesos participativos vecinales para la mejora de la vivienda en el barrio.

## El papel de las cooperativas sociales y la microfinanciación

La iniciativa de este colectivo obtuvo el respaldo y colaboración de la Oficina de Vivienda de la Cooperativa Integral Catalana que colaboró en la gestión de un sistema de micro-financiación ad hoc para el proyecto a través del *crowdfunding*, con el objetivo de recaudar recursos (financieros, humanos y materiales) para comenzar con el proyecto.

De este modo, Can Baró es una experiencia que ilustra el recurso a canales de financiación alternativos al sistema de crédito tradicional, mostrando la posibilidad de llevar a buen término proyectos de rehabilitación mediante microcréditos cofinanciados por inversores que apuestan por otro modelo de política de vivienda.

### El crowdfunding y las plataformas de financiación participativa en el marco del anteproyecto de Ley de Fomento de la Financiación Empresarial

La notable restricción en el acceso al crédito generada por la crisis del sistema financiero español ha llevado a muchos emprendedores a la búsqueda de canales de financiación alternativos. La banca ética, el *crowdfunding* y el *crowdlending*; han permitido durante estos últimos años la financiación de proyectos que, de otra forma, no habrían podido llevarse a cabo.

La financiación a través del crowdfunding se caracteriza por estar vinculada a créditos de importe reducido que presentan un especial atractivo social para las personas que optan por realizar una aportación. En el caso de Can Baró, sus responsables optaron por recurrir a la web [www.goteo.org](http://www.goteo.org), mediante la que se pueden aportar a un proyecto no sólo recursos económicos, sino también la experiencia profesional de las personas que quieran participar en el proyecto, así como la obtención de materiales y herramientas para ayudar al proceso de rehabilitación. El proceso de financiación se articuló en dos rondas:

- En la primera se desarrolló un proceso de captación de fondos a "todo o nada", siendo necesario alcanzar el presupuesto que el impulsor haya marcado como mínimo para poder poner en marcha el proyecto.
- La segunda ronda se orienta a alcanzar el presupuesto óptimo solicitado por los promotores. En el proyecto de Can Baró el proceso de reforma ha permitido recaudar hasta el momento cerca de 6.000 euros, lo que ha superado el nivel mínimo inicial requerido al comienzo del proceso de microfinanciación.

<sup>1</sup>Consiste en la financiación, mediante préstamos o créditos, a pequeñas y medianas empresas por una red con un elevado número de prestamistas particulares que invierten su capital privado o ahorros a cambio de un tipo de interés.

En la actualidad el gobierno español se propone regular este tipo de sistemas de financiación para lo que ha elaborado el anteproyecto de Ley de Fomento de la Financiación Empresarial<sup>2</sup>. En el Título V del mismo se regulan las denominadas plataformas de financiación participativa en las que se integra el *crowdfunding* y el *crowdlending* introduciendo importantes limitaciones financieras a estos sistemas de financiación, entre las que destaca:

- El importe máximo de financiación: no podrá ser superior a 1.000.000 euros en total.
- La aportación individual: no podrá superar 3.000 euros en un mismo proyecto ubicado por una misma plataforma, ni más de 6.000 euros en un periodo de 12 meses en el conjunto de los proyectos publicados por una misma plataforma de financiación participativa.

## 7. Un primer balance de la implantación de la masovería en Cataluña

Aunque no existen datos oficiales que permitan realizar un balance detallado del grado de implantación de la masovería en Cataluña, los contactos realizados con las responsables municipales de estos proyectos, permiten confirmar que ha sido muy reducido el número de proyectos de masovería promovidos en los últimos años en el territorio catalán, así como el número total de participantes o beneficiarios finales de estos programas.

Estas responsables municipales manifiestan que apenas se han firmado contratos de masovería desde la entrada en vigor del nuevo marco institucional descrito en este informe. Este reducido nivel de implantación efectiva de la masovería urbana se ha producido a pesar de la implicación de las responsables municipales a la hora de apoyar la puesta en marcha de la masovería, de forma que los recursos y trabajos realizados en este ámbito han sido significativos al incluir:

- La promulgación de reglamentos municipal específicos para la regulación de la masovería, como en el caso del Ayuntamiento de Vilafranca del Penedés.
- La integración del programa y sus potenciales beneficiarios en los servicios ofrecidos por las Oficinas Municipales de Vivienda, como en el caso de Olot o San Cugat.
- La realización de campañas de promoción de la masovería entre los ciudadanos y, fundamentalmente, entre los propietarios de viviendas vacías susceptibles de participar en el proyecto.
- La gestión de solicitudes específicas asociadas a viviendas vacías identificadas por los potenciales masovers.
- La asistencia de los técnicos municipales en la valoración y análisis de los proyectos de rehabilitación presentados.

Estas responsables coinciden en identificar tres factores críticos como elementos clave a la hora de abordar futuros programa de masovería o programas que busquen abordar objetivos similares:

<sup>2</sup> [http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/prensa/ficheros/noticias/2014/140228\\_sleg6607.pdf](http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/prensa/ficheros/noticias/2014/140228_sleg6607.pdf)

**a. La compleja dinamización de los/as propietarios/as para la puesta a disposición del programa de sus viviendas vacías...**

Una de las mayores dificultades para la puesta en marcha de un proyecto de fomento de la masovería a escala local se asocia a las dificultades para lograr la participación de los/as propietarios/as. Estos evidencian una notable desconfianza asociada tanto a la expectativa de cobro de la renta futura, como a la duración de la ocupación de las viviendas. También se aprecian reticencias entre las personas que ostentan la propiedad sobre el nivel de calidad final que puedan tener las obras realizadas por los *masovers*.

**b. ...frente a una demanda latente de potenciales masovers que apuestan por este tipo de iniciativas.**

Los programas han mostrado, en su vertiente más positiva, la existencia de una demanda latente de potenciales *masovers*. Los potenciales *masovers* muestran un especial dinamismo, llegando en algunos casos a asumir la realización de trabajos previos de identificación de viviendas vacías que podían responder a los requerimientos marcados por la normativa catalana. Sin embargo, esta demanda una vez materializada, genera la necesidad de respuesta institucional que resulta especialmente compleja dada la ausencia de propietarios que opten por participar en estos programas.

**c. Las dificultades para conciliar la residencia en las viviendas, su habitabilidad durante el período de reforma y la calidad de la misma**

Como indican las responsables del programa en San Cugat, para poder entrar a residir legalmente en una vivienda es imprescindible la cédula de habitabilidad. Sin embargo, la mayor parte de las viviendas susceptibles de incorporarse al programa se encuentran en un estado deficiente, que impide conciliar la reforma de la misma con su uso como residencia habitual de los *masovers* mientras se realizan las obras.

Asimismo, estas responsables municipales consideran que las Oficinas Locales de Vivienda difícilmente pueden asumir el rol de garantizar la calidad de obras que no son realizadas por profesionales, así como por accidentes y problemas que puedan surgir en su ejecución.

## 8. Conclusiones

La incorporación al marco normativo catalán de la masovería supone la puesta a disposición de la sociedad catalana de una herramienta innovadora en materia de acceso a la vivienda que aborda, de forma integral, buena parte de los nuevos retos que las políticas de vivienda se plantean en su apuesta por la rehabilitación y regeneración del parque de viviendas.

La diversidad de experiencias impulsadas en Cataluña alude, asimismo, a la flexibilidad de este modelo de acceso a la vivienda, a la hora de adquirir formatos o modelos diferentes, de forma que puede ser asumido por la gestión pública mediante la intermediación institucional entre propietarios y *masovers*, y/o ser impulsado por colectivos y grupos de ciudadanos, desde un modelo de acuerdo directo entre particulares.

Sin embargo, a pesar de la apuesta institucional por esta figura, las consultas realizadas entre los responsables autonómicos y municipales de algunos de los programas pioneros en el desarrollo de la masovería urbana en Cataluña, ponen en evidencia el muy limitado nivel de implantación efectiva de la masovería en términos de proyectos aprobados y beneficiarios directos de los mismos.

Las responsables de estos municipios consideran compleja la extensión y desarrollo de esta figura en su ámbito municipal debido a los factores críticos que han sido detallados en el capítulo anterior. Por ello, de forma adicional a la masovería urbana, consideran pertinente impulsar otros proyectos que tratan de dar respuesta a objetivos semejantes que los abordados por la masovería con menores costes y mayores garantías de obtener resultados<sup>3</sup>. Si se opta por la puesta en marcha de programas de fomento de la masovería estas responsables recomiendan que vengan acompañados por líneas de actuación y acompañamiento que los fortalezcan como:

- La inclusión de incentivos económicos (subvenciones o bonificaciones del IBI) para los propietarios que muestran una predisposición a la puesta a disposición de sus viviendas vacías.
- El desarrollo de actuaciones de formación en procesos de rehabilitación y los oficios vinculados a los mismos destinados a los *masovers*. Se trata con ello de generar sinergias con líneas de ayudas y programas de fomento del empleo y formación.
- La selección de proyectos viables en lo que respecta a las características de las viviendas, velando porque pueda ser posible la residencia del *masovers* desde el comienzo de las obras. Así, la experiencia de algunos responsables municipales apunta a la importancia de la selección de los edificios y viviendas a reformar, de modo que resultar más factible impulsar la masovería en casas situadas en entornos rurales o en edificios de notable dimensión.

<sup>3</sup>Algunos ayuntamientos que impulsan el contrato de masovería, están compatibilizado el apoyo a este tipo de modelo con otros programas que responden a objetivos semejantes pero que les plantean menos dificultades. Un ejemplo de ello es el *Programa de rehabilitació d'habitatges amb finalitat social* del Ayuntamiento de Vilafranca del Penedés. En este programa el propio Ayuntamiento asume la realización de las obras de rehabilitación a través de la financiación y dirección de obra tratando de que participen en la misma personas beneficiarias de planes locales de empleo y formación. Una vez rehabilitada la vivienda, esta es puesta a disposición los demandantes de alquiler inscritos en la oficina de vivienda municipal.

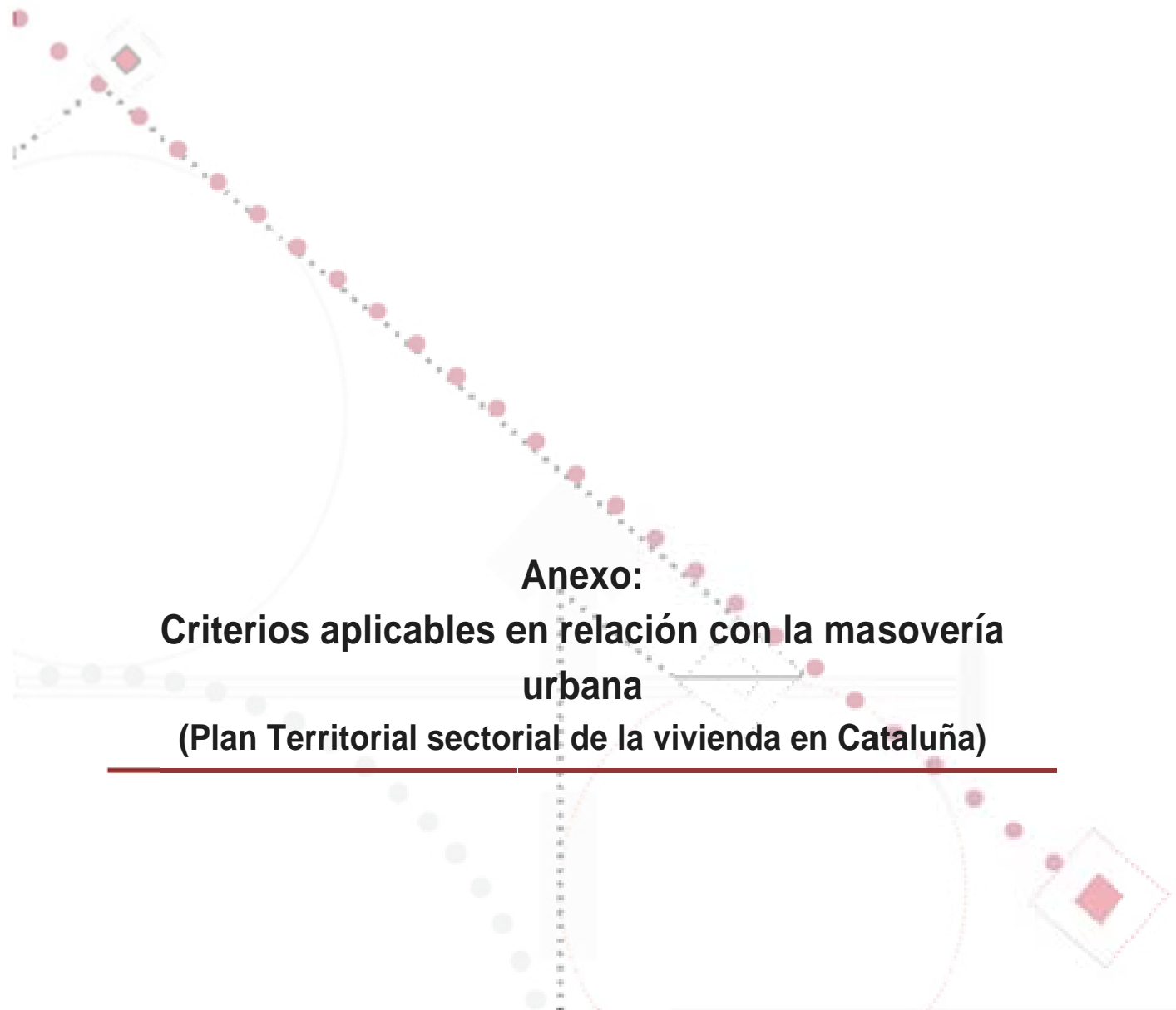
El impulso de la masovería parece especialmente pertinente en el contexto de los nuevos retos y objetivos que presiden la Estrategia Europa 2020, dado que fomenta la rehabilitación y regeneración urbana, desde estrategias de desarrollo urbana sostenible en un enfoque de partenariado público-privado y de búsqueda de nuevos instrumentos de financiación innovadores.

Potencialmente, la actual formulación del nuevo Plan Director de Vivienda 2013-2016 viene a posibilitar la puesta en marcha de actuaciones piloto en el ámbito de la masovería de forma complementaria con diversos ejes y líneas de actuación del nuevo plan. Así, este modelo de contrato o acuerdo podría ser pertinente, no solo dentro del tipo de actuaciones integrables en el Eje 4 (Impulso de un nuevo modelo de rehabilitación sostenible), sino también en relación a otros importantes Ejes estratégicos del nuevo plan como son:

- El Eje 1. Impulso al acceso a la vivienda en régimen de alquiler.
- El Eje 2. Favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos prioritarios.
- El Eje 5. Disminución del número de viviendas deshabitadas.

En todo caso, el limitado avance de la masovería urbana en Cataluña supone una llamada a la prudencia a la hora de fijarse metas cuantitativas en el grado de implantación de la misma en la CAE, considerándose pertinente que para su desarrollo en la CAE incorpore, junto con las líneas de actuación recomendadas por las responsables municipales catalanes, otras medidas como las siguientes:

- Que, al menos en una primera etapa, se desarrolle de forma experimental en el marco de proyectos piloto a escala local en barrios que presentaran una problemática de vivienda vacía deteriorada especialmente notable.
- Que se base en diagnósticos y estudios previos a escala local que permitan contrastar el grado de participación previsible de los/as propietarios/as de las viviendas vacías y deterioradas en los barrios que presentan una problemática de regeneración urbana especialmente notable, así como la demanda efectiva de potenciales masovers.
- Que se vertebre desde la iniciativa institucional a partir de un primer impulso de las Administraciones Públicas (Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y los Ayuntamientos concernidos), de forma que estas tengan un rol principal a la hora de liderar los procesos de intermediación y difusión de este tipo de contratos entre los/as propietarios/as de viviendas vacías, desde plataformas de partenariado público-privado.
- Que se integre en el marco de modelos de coordinación interinstitucional con responsables de otros ámbitos de política social complementarios a las políticas de vivienda, de forma que se aúne dentro de un proyecto de intervención integral en un municipio, la respuesta tanto a objetivos de política de vivienda, como a otros objetivos de transformación de la realidad socio-económica como son el fomento del empleo o la mejora de las competencias profesionales y la inserción social de colectivos especialmente desfavorecidos.



**Anexo:**  
**Criteria aplicables en relación con la masovería  
urbana**  
**(Plan Territorial sectorial de la vivienda en Cataluña)**

---

- 1.- A los efectos de este Decreto se entienden por contratos de masovería urbana, aquellos, mediante los cuales las personas propietarias de viviendas que requieran rehabilitación, ceden su uso para el plazo que se establezca, a cambio de que las personas cesionarias asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento.
- 2.- El contrato de masovería se asimila al contrato de alquiler social a efectos de que las personas titulares puedan acceder, si procede, a las ayudas contempladas en relación al pago del alquiler y a las garantías públicas para alquilar viviendas.
- 3.- Las obras comprometidas en el contrato de masovería pueden ser objeto de los beneficios contemplados en relación a la rehabilitación del parque de viviendas de Cataluña, siempre que sea la persona titular de la masovería quien las lleve a cabo y sea la única persona responsable.
- 4.- La rehabilitación de la vivienda de la cual se contrata la ocupación en régimen de masovería urbana, se establece sujeta, si procede, a los beneficios contemplados de las personas propietarias de viviendas desocupadas que presenten un contrato de alquiler.
- 5.- Se extenderán también a la persona titular de la masovería, si procede, las ayudas previstas en relación a las obras en elementos comunes que precise la rehabilitación contratada en régimen de masovería urbana.
- 6.- La masovería tiene la consideración de situación específica susceptible de subvenciones complementarias establecidas en el decreto de regulación del Plan para el derecho a la vivienda.
- 7.- Para que la masovería disfrute, si procede, de los beneficios contemplados en los apartados precedentes, tiene que comportar a la realización de obras constitutivas de actuaciones protegibles y de suficiente entidad para que la vivienda reúna las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por la vivienda.
- 8.- La duración de los contratos de masovería urbana se ajustará al plazo de amortización de las obras y se iniciará al levantarse acta de final de obra.
- 9.- Para determinar las obras de rehabilitación que sean necesarias, salvo que ya consten definidas con el alcance que determina este apartado, la persona propietaria y la interesada en la masovería tienen que encargar un proyecto y presupuesto de rehabilitación que contemple las actuaciones necesarias para que la vivienda reúna las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas respecto de la vivienda usada y obtenga la cédula de habitabilidad.

- 10.- Acordado el proyecto de rehabilitación, el presupuesto, la duración de las obras y de la masovería, se formalizará el contrato y se hará la entrega de la vivienda al *masover* con el objeto de ejecutar las obras convenidas.
- 11.- Incidencias en las obras y efectos en el contrato:
- a) Un retraso en el inicio de las obras superior a 60 días faculta a la persona propietaria a rescindir el contrato.
  - b) No se admitirán modificaciones del proyecto, salvo pacto expreso entre las partes. Las que resulten imprescindibles y surjan en el transcurso de la obra se impondrán a las partes siempre que no alteren el coste en más de un 20% del presupuesto. Las modificaciones que superen este porcentaje serán establecidas de mutuo acuerdo y, si no fuera posible, cualquiera de las partes podrá rescindir el contrato, en cuyo caso las obras realizadas permanecerán en la propiedad, la cual, sin perjuicio de la responsabilidad por daños y perjuicios del contratista, tendrá que abonar el importe a la persona titular de la masovería.
- 12.- La persona titular de la masovería ha de convocar a la persona propietaria al acto y firma de la recepción de las obras de rehabilitación.
- 13.- Las condiciones de ocupación de la persona titular de la masovería se ajustarán a los términos de la Ley 29/1994 de Arrendamientos urbanos con las siguientes especialidades:
- a) La vivienda se ha de destinar a residencia habitual y permanente de la persona titular de la masovería y sin que se permitan otras actividades.
  - b) La masovería, y por tanto, la vivienda, puede ser objeto de cesión, en cuyo caso la persona cesionaria se subrogará en la totalidad de los derechos y las deudas del titular inicial, si bien la persona propietaria, a quien ha de comunicar las condiciones de la transmisión, podrá optar por ejercer el derecho de tanteo y recuperar el uso de la vivienda, según los términos del Código civil de Cataluña.
  - c) La falta de comunicación de la transmisión y de sus condiciones facultará a la persona propietaria para resolver el contrato, en cualquier momento, sin resultar obligado a satisfacer ninguna indemnización, si bien se tendrá que dirigir al cedente y a la persona cesionaria.
  - d) No se permite alquilar la vivienda o ceder el uso total o parcial, y el cambio de residencia por parte de la persona titular de la masovería que no esté justificado en proceso judicial de separación o divorcio comportará la resolución del contrato, salvo el caso de autorización expresa de la persona propietaria y la pérdida de los derechos que se deriven, sin derecho a indemnización de ningún orden.
  - e) Se contemplará la renuncia a los beneficios y derechos especiales que concede la Ley 29/1994, de Arrendamientos urbanos.