

LA MASOVERÍA URBANA

Aplicación a la rehabilitación, mantenimiento,
uso y disfrute de viviendas



Gemma Fajardo

Profesora Titular Derecho
Mercantil Universitat de València

Marina Caraffa

Arquitecta
Máster en Economía Social
Universitat de Valencia

VNIVERSITAT
ID VALÈNCIA (U·M)

IUDESCOOP

Institut Universitari d'Investigació en Economia
Social, Cooperativisme i Emprenedoria

LA MASOVERÍA URBANA

Aplicación a la rehabilitación, mantenimiento, uso y disfrute de viviendas

Gemma Fajardo

Profesora Titular Derecho Mercantil

Universitat de València

Marina Caraffa

Arquitecta

Máster en Economía Social

Universitat de Valencia

2021

Impulsa:



Financia:



Contenido

Introducción	3
CAPÍTULO I. ANÁLISIS DEL CONTEXTO	5
1.1 El derecho a la Vivienda Digna y Adecuada	5
1.2 Vivienda adecuada: habitabilidad	6
1.3 El acceso a la Vivienda: mercado y asequibilidad	7
1.4 Viviendas vacías	8
1.5 La rehabilitación en los planes de vivienda	9
1.6 El fomento del arrendamiento urbano por obra	13
Consideraciones finales	16
CAPÍTULO II EL CONTRATO DE MASOVERÍA URBANA	18
2.1 Antecedentes de la Masovería Urbana	18
2.2. Concepto y marco jurídico de la masovería urbana.	19
2.2.1. El contrato de masovería urbana en la legislación catalana	19
2.2.2. Expansión del contrato de masovería urbana a otros territorios y a otros ámbitos.	21
2.2.3. El contrato de arrendamiento urbano por obra en el derecho español.	23
2.3 El contrato de Masovería urbana	25
2.3.1. Régimen jurídico aplicable al contrato.	25
2.3.2. Partes contratantes.	26
2.3.3. Identificación del inmueble y descripción de su estado.	27
2.3.4. Objeto del contrato y entrega de la posesión	28
2.3.5. Duración del contrato y Renta (dineraria y no dineraria).	28
2.3.6. Obligaciones del arrendador	29
2.3.7. Obligaciones de arrendatario	29
2.3.8. Derechos del arrendador y arrendatario	30
2.3.9. Responsabilidades	30
2.3.10. Resolución del contrato	30
2.3.11. Fianza	31
2.3.12. Otros aspectos:	31
Consideraciones finales	31

CAPÍTULO III. EXPERIENCIAS EN MASOVERÍA URBANA	33
3.1 Experiencias de masovería urbana y las entidades de la economía social	33
3.1.1. Sostre Cívic	34
3.1.2. Cooperativa Cel Obert	34
3.1.3. M.U.L.A	35
3.1.4. Fundación Ser. Gi	36
3.1.5. Cooperativa Vidalía - Cal Vidal	37
3.1.6. Cáritas Manresa	38
3.1.7. Cooperativa Obrint portes	38
3.2 Tipos de gestión y la actuación de la Administración	43
Consideraciones finales	44
Referencias	44

Introducción

El presente trabajo plantea la masovería urbana como posible respuesta a la necesidad de vivienda de colectivos vulnerables.

La masovería urbana es un modelo de contrato que emerge en un momento previo a la crisis inmobiliaria que estallaría en el 2008, en el territorio catalán, como una estrategia para abarcar dos problemas: la necesidad de vivienda de personas en situación de vulnerabilidad y un número excesivo de viviendas en desuso. La masovería urbana se define en la ley del derecho a la vivienda de Cataluña (Ley 18/2007, de 28 de diciembre, LDH en lo sucesivo), aunque su origen remite al medio rural catalán y al contrato de aparcería.

Aunque no tenga un régimen jurídico específico, el contrato de masovería urbana encuentra en la ley de arrendamientos urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, LAU en lo sucesivo), los complementos necesarios para que existan garantías para las partes, y posibilita que el modelo pueda ser reproducido en el resto del territorio español.

Más que un concepto, o un modelo de contrato, la masovería urbana constituye una operación en la cual están involucradas, por un lado, las personas que necesitan una vivienda, y por otro, el propietario de una vivienda en desuso y que necesita obras para su rehabilitación. En la práctica, la masovería urbana ha sido una opción para el acceso a la vivienda de jóvenes que no pueden acceder, por la compra o por el alquiler, a una vivienda digna y adecuada, principalmente por su alto coste, debido al modelo del mercado inmobiliario como veremos a continuación. Son personas que no tienen renta suficiente pero que tienen habilidad o disponibilidad para capacitarse y realizar las obras. También son personas que por su condición de inmigrantes u otra, sufren prejuicio, o no reúnen los requisitos exigidos para el contrato de alquiler, pero que tienen capacidad para trabajar o formarse para realizar las obras.

En estos contratos también se observa con frecuencia la presencia de una tercera parte (la administración pública, normalmente el ayuntamiento, los servicios sociales o entidades de la economía social). Esta tercera parte actúa como impulsora, promotora, gestora, colaboradora o técnica.

La masovería constituye una innovación social. Es una fórmula novedosa, que satisface necesidades sociales, como es el acceso a la vivienda, principalmente para personas vulnerables, y a la vez, crea nuevos modelos de relación social.

El presente trabajo trata de dar respuesta a varias preguntas que nos formulamos:

La pregunta principal es: ¿puede la masovería urbana dar respuesta a la necesidad de vivienda de colectivos vulnerables? Seguida por preguntas como ¿Cuál la situación de la vivienda en

España?, ¿En qué contexto emerge la masovería urbana como alternativa? o ¿qué grupos sociales pueden actuar y qué agentes se involucran?

Para contestar las preguntas planteadas los objetivos específicos que nos proponemos son:

- Analizar la situación de la vivienda en España, la emergencia de fórmulas alternativas de acceso, y la dirección de las políticas públicas que buscan garantizar el derecho a la vivienda.
- Identificar el escenario de políticas públicas y el fomento del acceso a la vivienda.
- Analizar el marco jurídico en que se establece la masovería urbana, sus antecedentes y el modelo de contrato y como, sin tener régimen jurídico específico puede ofrecer garantías a las partes.
- Analizar cómo son las operaciones de masovería urbana en la práctica, verificar el papel de las entidades de la economía social como agentes en la operación, las especificidades, las potencialidades y los desafíos de la operación.
- ¿Qué papel puede cumplir la administración pública en los contratos de masovería urbana?

CAPÍTULO I. ANÁLISIS DEL CONTEXTO

El primer capítulo tiene como objetivo establecer una aproximación a la problemática de la vivienda digna y adecuada en España. Partimos del derecho a la vivienda digna y adecuada en el marco regulatorio de los derechos humanos y de la Constitución española.

La definición de lo que es la vivienda adecuada en sentido amplio e internacional y qué significa que la vivienda tenga o no la condición de habitabilidad para su uso. Enseguida, se hace un breve análisis del mercado de la vivienda y su asequibilidad en el sentido de revelar las brechas por las cuales emergen las alternativas y su vínculo con la economía social.

El contexto en el que se inscribe el trabajo es el de la post-crisis inmobiliaria del 2008, a la cual se suma la actual crisis sanitaria, escenarios en los cuales se amplía el colectivo de personas vulnerables que persiguen el acceso a una vivienda.

El capítulo finaliza con una mirada hacia los planes de vivienda en el marco de la rehabilitación poniendo de manifiesto el cambio del paradigma urbano expansivo, en el que el motor es la nueva construcción, hacia un modelo que tiene como objetivo la rehabilitación. Cuando la rehabilitación se presenta como eje en las políticas de vivienda se favorece la implantación de la masovería urbana, que veremos en el capítulo 2.

1.1 El derecho a la Vivienda Digna y Adecuada

El derecho a la vivienda es un derecho humano; sin embargo, presenta la singularidad de ser a la vez un derecho humano y un objeto de mercado, que además de la compra y venta, es objeto de inversión y de especulación.

El acceso a una vivienda adecuada es un derecho humano, reconocido por la normativa internacional sobre derechos humanos como un elemento que integra un nivel de vida adecuado. Se encuentra regulado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948, concretamente en su artículo 25.1, según el cual *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”*.

También está reconocido en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966.

En España, el derecho a una vivienda digna y adecuada es uno de los principios rectores de la política social y económica, descrito en el capítulo tercero de la Constitución Española de 1978, concretamente en el artículo 47, según el cual: *“Todos los españoles tienen derecho a 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”.

El derecho a la vivienda también está recogido en los estatutos de las comunidades autónomas de manera similar a la Constitución. Algunas comunidades autónomas (CCAA en lo sucesivo) tienen leyes específicas que regulan el derecho a la vivienda como Andalucía (Ley 1/2010, de 8 de marzo), Euskadi (Ley 3/2015, de 18 de junio), Cataluña (Ley 18/2007), o la Comunitat Valenciana (Ley 8/2004, de 20 de octubre).

Sin embargo, aunque esté amparado por la ley, el derecho a la vivienda va un paso más lento que la realidad social. Que sea garantizado por las reglamentaciones, no implica que el poder público sea el responsable de proporcionar casa para todo el mundo. La administración está obligada a promover el derecho y velar para que haya condiciones mínimas que aseguren que, las personas puedan vivir en seguridad y con dignidad.

Los Estados de la Unión Europea (UE en lo sucesivo) se han comprometido a proteger ese derecho mediante declaraciones y planes de acción.

1.2. Vivienda adecuada: habitabilidad

En el marco del concepto de “*vivienda adecuada*”, el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de las Naciones Unidas (CESCR) ha señalado que, una vivienda no es habitable “*si no garantiza seguridad física o proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales*”.

Así que la vivienda digna y adecuada, debe cumplir siete condiciones específicas: (1) seguridad de la tenencia (medidas de seguridad de la tenencia y protección jurídica contra el desahucio desalojo forzoso y otras amenazas; (2) disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura (provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía, calefacción, condición para conservar alimentos y eliminar residuos); (3) asequibilidad en el sentido del costo de la vivienda, el acceso a ella no debería poner en riesgo el disfrute de otros derechos humanos. La vivienda no debería costar más que el 30% de los ingresos. Otro aspecto, y que ponemos de relieve por ser de interés para este trabajo, es la habitabilidad (4). Las condiciones de la vivienda deben garantizar la seguridad física de sus habitantes, así como proteger de intemperies y otros riesgos para la salud y peligros estructurales. La vivienda debe tener accesibilidad en su diseño (5), o sea, la materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad. La ubicación (6) también es una condición que debe cumplir la vivienda adecuada pues debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, y otros servicios e instalaciones sociales, y no estar en zonas de riesgo o contaminadas. La vivienda debe ser adecuada en términos culturales (7), eso significa que, como los otros derechos sociales, debe considerar aspectos que son universales y otros que sean diferenciados, específicos y que estén vinculados a los distintos contextos culturales.

En arquitectura, la definición de habitabilidad implica garantizar patrones de dimensiones mínimas para garantizar a su vez, condiciones mínimas de salud y confort en los edificios. Se refieren a determinaciones de carácter térmico, acústico y de salubridad. Los espacios son habitables si son aptos para el uso al cual se destinan, y reúnen requisitos mínimos de funcionalidad. Con el término habitabilidad se hace referencia también a la cualidad intrínseca que necesita un espacio para reunir las condiciones necesarias que hagan posible la vida en él, para sus moradores de forma segura, permanente y continuada. Solo entonces el espacio podría ser ocupado en función del colectivo humano y al servicio de las necesidades humanas. (Franco Rubio, 2009)

En España la habitabilidad o no de un edificio está determinada en el Código Técnico de la Edificación (CTE/2006) que es el marco normativo que regula las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, en ello se incluyen, las instalaciones y requisitos de seguridad y habitabilidad. El CTE desarrolla lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

En la Comunidad Valenciana se aprobó el Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Consell de la Generalitat referente a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas.

La cédula de habitabilidad es un documento que acredita que una vivienda reúne los requisitos técnicos, de higiene y sanitarios mínimos para contratar servicios y suministros o para venderla o ponerla en alquiler. Este documento acredita la legalidad para que la vivienda pueda ser habitada. Los requisitos pueden variar en cada comunidad autónoma.

1.3 El acceso a la Vivienda: mercado y asequibilidad

El crecimiento económico de España en las últimas décadas, estuvo en gran medida apoyado en la expansión urbana, ampliando la superficie construida, y en la construcción de nuevas viviendas en suelos rurales que se urbanizaron. Entretanto, se ha dejado atrás un parque inmobiliario construido que se deterioró y muchas viviendas se encuentran en malas condiciones de conservación. Sin embargo, en este periodo coincide la reducción de los intereses bancarios y se amplía la competencia entre las entidades bancarias, a eso se suman los cambios hacia una política liberal en materia de suelo lo que resulta en procesos especulativos y en desajustes en el mercado privado de la vivienda.

Eso significa que, aunque la vivienda sea un bien de uso, ha sido tratada como producto de la especulación en el mercado inmobiliario. Consecuencia de ese modelo es un stock de viviendas que no fueron vendidas por razón de la crisis y que se acumulan en un parque edificado infrautilizado y sobredimensionado.

La condición del mercado es reflejo de las políticas de viviendas. Estas fueron promovidas en régimen de propiedad como forma mayoritaria de acceso hasta el 2013, cuando se aprobó la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

En ese momento, el porcentaje de población en viviendas alquiladas en España alcanzó el 17%, el menor de Europa ya que la media de personas viviendo en alquiler en la Unión Europea es del 30,8%. La condición de ese mercado en España, es diferente de los principales países en Europa que tienen un mercado de alquiler más amplio, como Alemania, Holanda o Reino Unido. Esa condición en España se justifica por la desconfianza de los propietarios (ante experiencias de impago) y, de acuerdo con Ferrándiz & Nasarre (2011, p.37) podría decirse que los principales problemas de acceso a la vivienda son: la calidad de la oferta, su coste económico y la inestabilidad. De esa situación resulta que una parte significativa de la población, como los jóvenes, así como la población de renta más baja, tienen dificultad en acceder a la vivienda.

Es por ello por lo que, la vivienda en alquiler necesita de apoyo financiero y político para que el mercado sea favorable a la emancipación de los jóvenes, manutención de hogares monoparentales, la movilidad geográfica y la integración de inmigrantes.

Los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE, 2011) indican que la propiedad como régimen de tenencia de la vivienda tiene su punto sensible de inflexión en los años 2001, año en que el 82% de las viviendas eran en propiedad mientras que el 11,4% en alquiler y 6,5% otras formas. Diez años después, de acuerdo con el censo del 2011, el 13,5% de las viviendas eran alquiladas y el 78,9% de las viviendas en propiedad. En la justificación de motivos del Plan Estatal 2018-2021 se indica que, en ese momento, la población que vive en alquiler es el 22%, según datos de Eurostat. Ese periodo marca el aumento de la tenencia en alquiler y el aumento de otras formas de tenencia, que representan el 7,6%.

1.4 Viviendas vacías

Las viviendas, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadísticas de España (INE en lo sucesivo) hasta el último censo (2011), se diferenciaban entre: vivienda principal, vivienda secundaria y vivienda vacía. Sin embargo, el censo de 2021 establece algunos cambios, como una nueva clasificación que está basada en el consumo eléctrico y no en su uso. Otro cambio para el censo 2021 es que la vivienda secundaria tampoco es considerada como criterio, se mantienen la vivienda principal, la que tiene personas empadronadas y la no principal aquella sin personas empadronadas.

En el último censo (2011) fueron contabilizadas 3,4 millones de viviendas vacías en España. De esas, medio millón estaban en estado ruinoso, deficiente o malo. De las viviendas, el 71,7% son principales, el 14,6% son secundarias y el 13,7% están vacías.

En España: 6 millones de viviendas fueron construidas hace más de 50 años. Si analizamos los datos sobre las viviendas construidas durante la década 2002-2011, se verifica que el 67,6% de ellas están ocupadas, el 13,9% de ellas son viviendas secundarias y el 18,5% están vacías. El 21,4% de las viviendas vacías están en edificios construidos en los últimos diez años. El 40,4% de las viviendas vacías tiene menos de 30 años y el 70,3% menos de 50 años. El 29,7% de las viviendas vacías tienen, por tanto, 50 o más años.

A estos datos cabe añadir el problema del estado de conservación del parque de vivienda español; la reducción del parque de viviendas disponible; viviendas con problemas de habitabilidad (humedad, poco aislamiento térmico, goteras, etc.) y que necesitan rehabilitación. Según García Teruel (2018: 22) más de dos millones de viviendas necesitan ser rehabilitadas para poder ser utilizadas, mientras que el 16% de la población vive con problemas de habitabilidad.

La vivienda vacía y la vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, o presenta deficiencias en su estado de conservación, se considera una patología urbana, pues representa problemas en diferentes escalas, como la ocupación irregular y la degradación del entorno urbano, desvalorizando la infraestructura construida.

1.5 La rehabilitación en los planes de vivienda

Las políticas de vivienda están fundamentadas en la necesidad de la actuación pública para garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos. Se trata de un derecho básico de carácter universal y de una intervención que el tiempo ha demostrado tan necesaria como insuficiente.

En este apartado se analiza la evolución en el tiempo de los planes estatales de vivienda y de qué manera la rehabilitación pasa a ser eje estructural de la política de vivienda en España.

El primer programa de construcción de viviendas de protección oficial (VPO), que en España corresponde a viviendas de rentas limitadas, fue regulado por la Ley de 15 de julio de 1954, y posteriormente desarrollado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, que aprueba el Reglamento sobre viviendas de protección oficial.

Diez años después, se sucedieron diversas normas relativas al problema de la oferta de vivienda asequible (de protección oficial). Para hacer frente a dicho problema y para la reactivación del sector constructivo, se aprobó un programa de construcción de viviendas VPO para el periodo 1981-1983. En esta etapa inicial, la intervención del Estado estaba en directa conexión con la política de viviendas de protección oficial y otras actuaciones protegidas. (Bueno Maluenda, 2017)

La rehabilitación se va introduciendo como una intervención a proteger, en el Real Decreto-Ley 12/1980, de 26 de septiembre, sobre actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo. Se extiende la protección oficial a la rehabilitación de viviendas existentes. Poco después fue significativa la aprobación del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, de Protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, pues en su exposición de motivos se reconoce el deterioro del patrimonio inmobiliario y la pérdida de la calidad ambiental del espacio habitado, sea en ámbito urbano o rural, y añade *“La legislación española sobre urbanismo y vivienda se ha preocupado, casi exclusivamente hasta tiempos recientes de la extensión de las ciudades y de la construcción de nuevas viviendas (...)”*.

La mejora y la rehabilitación, tanto de la vivienda y los equipamientos, como de los espacios urbanos, con sus valores ambientales, arquitectónicos, histórico-artísticos, culturales y

socioeconómico, estaban contempladas en el programa trienal de vivienda 1981-1983. Los siguientes planes no continuaron con esta línea. La preocupación por la rehabilitación y la protección del medio ambiente no se retomó hasta el Plan 2005-2008 (Bueno Maluenda, 2017:6)

El plan de 2005-2008 se diferenciaba por su vocación de contribuir al objetivo de un desarrollo urbano sostenible, ligado directamente con los compromisos internacionales del Estado español, como el protocolo de Kioto de protección del medio ambiente. El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, pone en valor conceptos como la sostenibilidad y la eficiencia de toda actividad económica reconociendo como objetivos estratégicos de este plan: la mejora del acceso y uso de la vivienda para ciudadanos con dificultades de movilidad; y el novedoso y ciertamente importante reconocimiento de la existencia de una producción sobrante de viviendas que es preciso asignar eficientemente para cubrir las necesidades de la población.

De acuerdo con la normativa, el Plan Estatal, establece las bases para que cada comunidad autónoma desarrolle su plan estratégico, con más o menos especificidades.

En la exposición de motivos del Plan Estatal de Viviendas 2009-2012, indica la situación crítica del acceso a la vivienda por una parte importante de la población, resultado del periodo anterior, marcado por el alza de precios de la vivienda y por un escenario económico y financiero en retracción. Frente a ello, el plan pone de relieve la sostenibilidad y eficiencia de las actividades económicas a partir del uso de lo que ya está construido, a partir de la rehabilitación, considerando las recomendaciones establecidas en la Carta de Leipzig sobre las Ciudades Europeas Sostenibles.

El Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación edificatoria y la Regeneración y Renovación urbanas, 2013-2016, aprobado mediante el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, mantiene la línea del anterior, su contenido, condicionado, fundamentalmente por la situación de crisis económico-financiera, por el stock inmobiliario de vivienda construida, nueva y sin vender –según la exposición de motivos, unas 680.000 viviendas–, y las dificultades de acceso a la financiación. Este Plan pretende dar fin a la “expansión promotora” e interrumpir “el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario”. Para ello se prevén dos programas, el de ayudas para el acceso a la vivienda de alquiler y el programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler, que buscan implicar a todas las administraciones concurrentes, siendo su apoyo decisivo para poder llevar a buen término el objetivo (Bueno Maluenda, 2017, p. 8).

De acuerdo con la misma autora, hubo un cambio importante en el contenido del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación edificatoria y la Regeneración y Renovación urbanas del 2013-2016, por el que, el Estado, influenciado por la crisis y sus efectos, pretendía poner fin a un modelo basado en promover la expansión, e invertir en mantenimiento y conservación del parque inmobiliario a partir de programas con ayudas para el acceso a la vivienda de alquiler y al fomento del parque público de vivienda de alquiler. El Plan no contempla ayudas públicas a la adquisición de viviendas ni a la construcción de

nuevas viviendas, salvo en casos de viviendas públicas en alquiler. Ha sido un plan de fomento del alquiler social y de la rehabilitación, que tuvo vigencia prorrogada hasta el 2017 por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre.

El siguiente plan, vigente hasta el 2022, es el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. Se puso en marcha a principios de marzo de 2018. La apuesta es fomentar el parque de viviendas en régimen de alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario. El plan articula medidas de ayuda al alquiler para personas con menos recursos y en determinadas condiciones de vulnerabilidad, la promoción de viviendas en alquiler para personas con ingresos limitados y ayudas a la rehabilitación de edificios para mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad, etc.

En esta ocasión, la ayuda se extiende a la mejora, no sólo de los elementos comunes de los edificios residenciales, sino también a las viviendas ubicadas en estos edificios, así como, a las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila (urbanas o rurales). Entre los beneficiarios de este programa, se cita, además de las comunidades de propietarios y administraciones y entidades públicas: a los propietarios de las viviendas; a las cooperativas formadas por propietarios de viviendas o propietarios del edificio que no hayan otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal; las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como las cooperativas, que acrediten dicha condición mediante contrato vigente a suficiente plazo con la propiedad, que les otorgue la facultad expresa de acometer las obras de rehabilitación objeto del programa.

También podrán tener la condición de beneficiarios los arrendatarios, en el caso específico que contempla el art. 41 del RD 106/2018), esto es, cuando el propietario de la vivienda y el arrendatario de la misma acuerden que este último costee a su cargo las actuaciones de conservación, a cambio del pago de la renta. En estos casos, el arrendatario podrá solicitar de la comunidad de propietarios o, en su caso, del propietario único, la adopción del correspondiente acuerdo que se requiere para solicitar estas ayudas. En este supuesto el arrendatario podrá tener la consideración de beneficiario.

Son subvencionables las actuaciones de conservación que se acometen para subsanar deficiencias relacionadas con la cimentación, estructura e instalaciones del edificio; la conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras, la adecuación interior de la vivienda a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad seguridad e higiene legalmente exigidas (art. 43 RD 106/2018). El Programa establece la cuantía de las ayudas, el procedimiento para su solicitud, así como otros requisitos que no son objeto de atención en este momento.

CUADRO 1: PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDAS 2018-2021

Cuadro 1: Programas del Plan Estatal de Viviendas 2018-2021	
	Programa 1: Subsidiación de préstamos convenidos.
	Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda.
	Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual
	Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.
	Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas
	Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
	Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
	Programa 8: Ayuda a los jóvenes.
	Programa 9: Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Fuente: Elaboración propia

En los programas 4, 5 y 9 están entre los *beneficiarios de las ayudas las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.*

Actualmente está en desarrollo el Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. En un contexto en el cual hay una serie de fondos europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia destinados a la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social (Real Decreto-ley 19/2021 y Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre). Ambos coinciden en que se debe seguir centrando los esfuerzos en facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos en condición de vulnerabilidad, propiciar el incremento del parque público de vivienda y el parque de vivienda en alquiler asequible o

social, así como ayudar a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes. En el artículo 2 especifica los programas de ayudas resumidos en el cuadro 2.

CUADRO 2: CUADRO 1: PROYECTO DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDAS 2022-2025

Proyecto del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025
Programa 1. Subsidiación de préstamos convenidos.
Programa 2. Ayuda al alquiler de vivienda.
Programa 3. Ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
Programa 4. Ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
Programa 5. Ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
Programa 6. Incremento del parque público de viviendas.
Programa 7. Fomento del parque privado de vivienda en alquiler asequible.
Programa 8. Fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
Programa 9. Puesta a disposición de viviendas de la SAREB para su alquiler como vivienda asequible o social.
Programa 10. Fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.
Programa 11. Mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
Programa 12. Ayuda a la erradicación del chabolismo y la infravivienda

Fuente: Elaboración propia

En los Programas 6, 8, 11 son mencionadas como beneficiarias de las ayudas las entidades de la economía social con énfasis en las cooperativas de vivienda en sus diferentes formas.

1.6 El fomento del arrendamiento urbano por obra

Como hemos visto, el Plan estatal de la Vivienda 2018-2021, contempla expresamente el fomento de las obras de conservación y adecuación de viviendas en aquellos casos en que se haya pactado entre propietario y arrendatario, que éste asuma a su cargo el coste de las obras de conservación.

De ese modo, tanto el propietario como, el arrendatario que asuma el coste de la obra, podrán ser solicitantes y beneficiarios de las ayudas reconocidas para llevar a cabo la conservación de la vivienda, pero sólo uno de ellos podrá solicitar la ayuda.

De igual forma, estas ayudas son incompatibles con las previstas en el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, o en el Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler, entre otros.

Pero sí son compatibles con ayudas recibidas para el mismo objeto de otras administraciones o instituciones, siempre que el importe de todas las ayudas no supere el coste total de las obras realizadas.

Al amparo del Plan vigente, son numerosas las medidas adoptadas por las comunidades autónomas orientadas a promover la rehabilitación de viviendas destinadas a su arrendamiento. Distinguimos dichas medidas a continuación, según que sean, en beneficio del propietario (P) o del arrendatario que asume el coste de la obra (A).

CUADRO 3: MEDIDAS DE APOYO A LA REHABILITACIÓN PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

C.C.A.A.	Disposición	Programa	Criterio
Cataluña	RESOLUCIÓN TES / 1395/2020, de 15 de junio	Programa de Fomento a la conservación, mejora de seguridad y accesibilidad	P
Galicia	RESOLUCIÓN de 6 de febrero de 2020	Programa Rehaluga	A
		Programa de infravivienda	P
	ORDEN de 23 de diciembre de 2019	Subvenciones para rehabilitar las antiguas viviendas de maestros, de otros oficios y demás edificios y viviendas de titularidad municipal.	P
	ORDEN de 20 de diciembre de 2019	Programa de Préstamos Cualificados	A

		Ayudas Económicas directas	P
	RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2021	Plan REHAVITA	A
Asturias	RESOLUCIÓN de 18 de julio de 2018	Subvenciones destinadas a la rehabilitación de edificios y viviendas, dentro de los correspondientes Programas del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.	P
Cantabria	DECRETO 4/2019, de 7 de febrero	Programa de Ayudas a la Movilización de vivienda vacía para su arrendamiento	P
		Programa de Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas	A
	ORDEN FYM/320/2021, de 19 de marzo	Ayudas destinadas a la rehabilitación edificatoria para obra de conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas	A
La Rioja	ORDEN FOM 71/2018, de 24 de septiembre Resolución 342/2021, de 15 de abril	Ayudas al fomento de la Rehabilitación Edificatoria del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021	A
País Vasco	LÍNEA 4.3. del Plan de Viviendas	Programa Piloto	A
	ORDEN de 31 de julio de 2013	Plan RENOVE Rehabilitación	P
	ORDEN de 18 de julio de 2012	Programa REVIVE	P
Aragón	DECRETO 223/2018, de 18 de diciembre	Plan de Vivienda 2018-2021	P
	ORDEN VMV/488/2021, de	Rehabilitación de accesibilidad	P

	7 de mayo		
Madrid	ORDEN 224/2021, de 28 de abril	Programa de fomento de la conservación mejora de la seguridad de utilización accesibilidad en viviendas	P
	ORDEN de 31 de mayo de 2019	Ayudas a la ejecución de obras en edificios y viviendas	P
Comunidad Valenciana	ORDEN 7/2018, de 25 de junio	Ayudas de rehabilitación de edificios y viviendas para las actuaciones de conservación, mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad	A
	Información pública del proyecto [2021/1413]	Recuperem Llars	P
	ORDEN 1/2019, de 18 de febrero	Programa de ayudas para fomento de la regeneración y renovación urbana y rural (programa 7 del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021)	P
Castilla la Mancha	ORDEN 93/2020, de 9 de junio	Programa 1 - Ayudas a la rehabilitación edificatoria Programa 2 - Ayudas a la rehabilitación edificatoria	P
Andalucía	DECRETO 91/2020, de 30 de junio	Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos	A
			P
Murcia	ORDEN de 26 de octubre de 2018	Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas Programa de fomento de la conservación y de la mejora de la seguridad y de la accesibilidad en viviendas	P

Fuente: Elaboración propia, 2021

La adopción de estas medidas representa una ventana de oportunidad para el ejercicio de masovería urbana en la rehabilitación del parque de viviendas en alquiler. El fomento a la rehabilitación es clave para la innovación social que supone el contrato de masovería urbana que tiene como una de las dificultades en su operación los recursos financieros para realizar las obras. Aunque también puede favorecer a los particulares, ya sean pequeños o grandes tenedores de propiedad, la perspectiva de rehabilitar, regenerar o reformar supone beneficios urbanos, sociales y ambientales con impactos en diferentes escalas.

Consideraciones finales

Según lo visto en este capítulo, el derecho a la vivienda va un paso atrás que la realidad social. Hay colectivos de personas que se quedan al margen del modelo del mercado inmobiliario, en condición de vulnerabilidad por el acceso a una vivienda digna y adecuada. Revelar el cambio de paradigma en el direccionamiento de las políticas públicas hacia la rehabilitación favorece la realización de obras de reforma y manutención.

Asociado al problema del derecho y del acceso, está el modelo del mercado de carácter expansivo que, apoyado en la construcción de nuevas viviendas incluso en suelo rural no urbanizado, ha impactado directamente en el precio de la vivienda nueva, además de la necesidad de extender la infraestructura de servicios públicos. En contextos críticos, este modelo amplía la dificultad al acceso a la vivienda para grupos como jóvenes, inmigrantes, ancianos, mujeres y familias monoparentales, etc., y a la vez aumenta el número de viviendas vacías.

Se ha puesto de manifiesto la presencia de la rehabilitación como una inflexión de este modelo expansivo y de nuevas construcciones, apoyada en medidas de fomento específicas para la rehabilitación que incluyen las cooperativas de autoconstrucción como beneficiarias, entre otras.

CAPÍTULO II EL CONTRATO DE MASOVERÍA URBANA

Este capítulo tiene como objetivo analizar el contrato de masovería urbana. Para ello, comenzamos haciendo una breve referencia a los antecedentes de la masovería urbana, su origen en la antigua aparcería del medio rural catalán cuando se incluye la vivienda, *masía* o *mas*, y el contexto en que comienza a practicarse. Veremos también el concepto de masovería y su reconocimiento legal, tanto en Cataluña como en el resto del Estado español, aunque con otras denominaciones como, arrendamiento por obra o rehabilitación por renta. Por último, haremos un análisis de las principales características del contrato de masovería urbana donde se ponen de relieve sus especificidades y la posibilidad del respaldo jurídico que puede encontrar en el contrato de arrendamiento urbano.

2.1 Antecedentes de la Masovería Urbana

El contrato de masovería es una modalidad del contrato de aparcería que ha estado presente en la legislación catalana sobre contratos de cultivo (leyes de 1934 y 2008) y actualmente incorporado al libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos (CCC en lo sucesivo), por la Ley 3 de 2017.

El contrato de **aparcería** se describe como aquel por el que el propietario cede al aparcero la explotación de una finca a cambio de una participación en los frutos o beneficios obtenidos, con contribución o sin contribución del propietario en los gastos. La parte correspondiente al aparcero y al propietario puede convenirse libremente sin que sea necesario que se corresponda con el valor atribuido a su contribución en la explotación de la finca (art. 623-30 CCC).

El aparcero, salvo pacto en contrario, se ocupa de la comercialización de los productos de la explotación, pero debe informar al propietario sobre el desarrollo del cultivo y demás actividades de la explotación, avisar con anticipación al propietario para que, si quiere, pueda presenciar la recolección, y debe rendir cuentas con la periodicidad convenida o según uso y costumbre de la comarca (art. 623-31 CCC).

Se denomina **masovería** cuando la aparcería incluye la obligación del aparcero de habitar en la *masía* (o *mas*) que hay en la finca, como obligación derivada del contrato. En estos casos, el masovero no debe pagar ninguna contraprestación por el uso de la vivienda, pero este derecho de uso está condicionado a la titularidad y vigencia del contrato de aparcería (art. 623-33 CCC).

Tanto el contrato de aparcería como la masovería se rigen por lo que hayan pactado las partes, en defecto de pacto, por los usos y costumbres de la comarca y, subsidiariamente, por las disposiciones relativas al arrendamiento rústico (arts. 623-11 a 623-29 CCC).

La ley estatal 49/2003 de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR en lo sucesivo) también regula la aparcería, e incluso prevé que la finca arrendada incorpore edificios que puedan destinarse a vivienda (art. 7.1, b LAR). El art. 21 LAR contempla, precisamente, la posibilidad de realizar mejoras útiles y voluntarias por parte del aparcero o

arrendatario, en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda, previa notificación al propietario y de conformidad con lo previsto en la citada norma. Pero en estos casos, el contrato no recibe ninguna denominación especial, ni se contempla como obligación legal del arrendatario la de residir en la vivienda sita en la finca arrendada.

2.2. Concepto y marco jurídico de la masovería urbana.

Conceptualmente, la masovería urbana es una fórmula que contribuye a la movilización de las viviendas en desuso a partir de la rehabilitación. Se considera una forma alternativa al acceso a la vivienda y un servicio de interés general. Es un contrato en virtud del cual la persona propietaria de una vivienda cede su uso, por el tiempo que se acuerde, a cambio de que la persona cesionaria asuma las obras de rehabilitación y mantenimiento

2.2.1. El contrato de masovería urbana en la legislación catalana

El llamado contrato de masovería urbana constituye una adaptación del anterior contrato de masovería al ámbito urbano; o mejor sería decir, que se trata de una aplicación de la figura jurídica de la masovería a la problemática que genera la existencia de viviendas necesitadas de rehabilitación y la falta de viviendas disponibles para ser ocupadas.

Tal vez, como dicen Ferrándiz y Nasarre (2011, 41) hubiera cierta necesidad social en dicha aplicación, debido a la presión que podía ejercer el fenómeno okupa, e incluso, para dar cobertura legal a aquellos casos en que usuarios de viviendas pagan a sus propietarios bajas rentas, que complementan contribuyendo a la rehabilitación y mantenimiento de la vivienda, como puso de manifiesto la SAP Tarragona de 28 de febrero de 2007 (Rec. 272/2006).

Con la **Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Dret a l'Habitatge (LDH** en lo sucesivo) se incorporó al derecho catalán la figura de la **masovería urbana**, a la que se dedican tres preceptos, el art. 3 k, 42.3 y 74 LDH.

La masovería urbana se define como un contrato en virtud del cual el propietario de una vivienda cede el uso de la misma, por el tiempo que se acuerde, a cambio de que el cesionario asuma las obras de rehabilitación y mantenimiento de la vivienda.

La masovería urbana se concibe como una opción para evitar la desocupación permanente de viviendas, lo que constituye según la ley, una situación anómala que hay que combatir.

Entre las actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas, el art. 42 LDH señala que, 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.

La masovería urbana también se contempla más adelante como una fórmula que puede permitir a las entidades públicas ampliar el parque de viviendas destinadas a políticas sociales

(art. 74 LDH). Esta idea se reproduce de nuevo en el proyectado Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Catalunya¹.

Estas normas, si bien reconocen la figura jurídica de la masovería urbana, no contemplan un verdadero régimen jurídico que ofrezca suficientes garantías jurídicas para su aplicación.

A pesar de la insuficiente regulación jurídica, son diversas las iniciativas de masovería urbana llevadas a cabo², lo que ha permitido adquirir cierta experiencia y elaborar recomendaciones, modelos de contratos y guías prácticas sobre cómo poner en marcha y desarrollar estos proyectos³ e incluso, se ha dictado alguna regulación local con la finalidad de dar seguridad jurídica y promover estas iniciativas⁴.

Para soslayar este vacío legal, en 2017 la Diputación de Barcelona publicó una **Guía metodológica de la Masovería urbana** (Guía, en lo sucesivo), en la que define este modelo de acceso a la vivienda, expone su marco jurídico, facilita un modelo de contrato y sugiere posibilidades de colaboración y promoción pública del modelo⁵.

El contrato de masovería se configura según la Guía, como un instrumento que tiene diversas aplicaciones:

- a) Para evitar la desocupación permanente de las viviendas;
- b) Para fomentar la rehabilitación de edificios;
- c) Para generar viviendas sociales.

Y que por todo ello, debe impulsarse, dándole apoyo y fomentándolo entre la ciudadanía⁶.

La ausencia de un marco jurídico suficiente de la masovería en el derecho catalán, se suple en la Guía acudiendo al contrato de arrendamiento de la Ley estatal 29/1994, de 24 de noviembre (LAU en lo sucesivo), por varias razones:

En primer lugar, porque la LAU contempla un instrumento similar en su artículo 17.5, al posibilitar que la obligación de pago del arrendatario se reemplace total o parcialmente por el compromiso de éste de reformar o rehabilitar el inmueble, en los términos y condiciones que se pacten con el propietario. Esta norma se introdujo mediante la ley 4/2013, de 4 de junio, que recogía diversas medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

¹ Art. 4 i del Documento para la aprobación inicial de marzo de 2019. Véase en: https://territori.gencat.cat/web/.content/home/01_departament/transparencia_i_bon_govern/procediments_i_actuacions_juridiques/normativa_en_tramit/projectes_decret/decret_pla_territorial_sectorial_habitatge/20190304_Pla_territorial_sectorial_habitatge_Catalunya.pdf

² Véase en Anexo I, una relación de los proyectos de masovería urbana desarrolladas en Cataluña.

³ https://sostrecivic.coop/biblio/biblio_18.pdf, o <https://masoveriaurbana.wordpress.com/la-masoveria-urbana/>

⁴

<https://www.bellpuig.cat/actualitat/noticies/nova-ordenanca-que-regula-la-masoveria-urbana-a-bellpuig-1/ordenanca-reguladora-de-masoveria-urbana-bellpuig.pdf>

⁵ <https://www.diba.cat/es/web/sala-de-premsa/-/guia-metodologica-de-masoveria-urbana>

⁶

En segundo lugar, porque la LAU sí recoge un régimen completo de derechos y obligaciones de las partes, y medidas de protección en caso de incumplimiento de cualquiera de ellas.

Y, en tercer lugar, porque al sujetarse a la LAU podrán acogerse, además, a las diferentes ayudas al alquiler existentes.

Sin embargo, no existe una plena coincidencia entre las características de la masovería urbana y del arrendamiento por obra (reforma o rehabilitación) previsto en el artículo 17.5 LAU. Existen diferencias entre ambos modelos, por lo que hace al uso del inmueble, a las obras a realizar, y a la posibilidad de pagar una renta dineraria:

a) La masovería sólo afecta a la vivienda, mientras que el arrendamiento por obra puede aplicarse a fincas urbanas, se destinen a vivienda o a usos distintos de la vivienda (art. 1.1 LAU), cómo, por ejemplo, a actividades industriales, comerciales, artesanales, profesionales, recreativas, asistenciales, culturales o docentes, entre otras (art. 3 LAU).

b) En la masovería, el cesionario asume las obras de rehabilitación y mantenimiento de la vivienda, mientras que, en el contrato de arrendamiento por obra, el arrendatario se compromete a reformar o rehabilitar el inmueble, y el arrendatario corre con la obligación de realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. Aunque en principio puede parecer que el arrendatario no asume la carga de mantenimiento de la vivienda, nada impide que asuma contractualmente esta obligación en la medida en que, son de su cuenta la reparación de los deterioros imputables al mismo, deterioros que pueden traer su causa del mero uso de la vivienda, pero también de las obras por él realizadas en la finca (art. 21.1 LAU).

c) Por último, el contrato de masovería no contempla más contraprestación por el uso de la vivienda que las obras a realizar en la misma, mientras que en contrato de arrendamiento por obra prevé que la obligación de pago de la renta pueda reemplazarse “total o parcialmente” por las obras a realizar. Esto es, no se excluye que, además de reformar o rehabilitar, se deba pagar una renta al propietario (art. 17.5 LAU). No obstante, la Guía no ve inconveniente en que en el contrato de masovería se incluya una renta dineraria simbólica, siempre que el pago de la renta sea accesoria de la obligación de realizar las obras, esto es, sea de menor valor (pág. 11).

Como puede verse, el contrato de arrendamiento no sólo ofrece un régimen completo del contrato, sino también, más oportunidades a las partes contratantes que el contrato de masovería tal y como se define en la LDH (art. 3 k). Como dice García Teruel, la masovería urbana, es un proyecto inacabado, mientras que la rehabilitación por renta, regulada en el art. 17.5 LAU parece que tendrá mayor recorrido⁷.

⁷ García Teruel, Rosa María, en “Masovería urbana: un proyecto inacabado” en Revista de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, Año 2016, N° 4, pp. 11-12.

2.2.2. Expansión del contrato de masovería urbana a otros territorios y a otros ámbitos

Después de la aplicación de la masovería al entorno urbano en Cataluña, se observa una doble expansión del mismo, a otras comunidades autónomas y al entorno rural.

Por una parte, el modelo se ha expandido a otras comunidades autónomas, incluso utilizando la misma denominación, como en Euskadi y la Comunitat Valenciana.

En **Euskadi** el Plan Director de Vivienda 2013-2016 ya planteó llevar a cabo un “*Análisis pormenorizado de la inclusión de la masovería urbana, comercial y empresarial en el parque de VPP vasco*”. Dicho estudio, titulado *Fórmulas alternativas a la compra y el alquiler en el acceso a la vivienda*, se publicó en mayo de 2013⁸, y analiza entre otras fórmulas, la masovería urbana. El último Plan Director de Vivienda de Euskadi 2018-2020, se propone impulsar, mantener y conservar el parque público de viviendas mediante un “*Programa piloto de “rehabilitación por rentas” sobre viviendas de parque público. Masovería urbana*”; se trataría de realizar actuaciones de rehabilitación sobre viviendas del parque público a cambio de una reducción en la renta de alquiler⁹.

En la **Comunitat Valenciana**, la Ley 2/2017, de 3 de febrero por la función social de la vivienda, no menciona todavía la expresión de masovería urbana, pero tras considera infracción de la función social de la vivienda el incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de ésta (art 5.3), la Consellería se compromete en dicha Ley a desarrollar un plan plurianual de rehabilitación y ampliación del parque público de vivienda (art. 7.1); prevé convenios de colaboración con los entes locales que se comprometan a mejorar e incrementar el parque municipal público de viviendas sociales (art. 9.1) e incluso, con la iniciativa privada, para fomentar el alquiler solidario. En estos casos, las personas propietarias de viviendas necesitadas de rehabilitación pero que no puedan asumir su coste, podrán ceder sus viviendas a la Generalitat para que, a través de la red de intermediación, se disponga, para su arrendamiento, por un periodo de 6 años, asumiendo ésta el estudio económico y la rehabilitación pertinente, gastos que serán compensados con el cobro de la renta mensual hasta que estén cubiertos (art. 25). Por otra parte, el Libro Blanco de la Vivienda 2018-2020 de la Comunitat Valenciana (diciembre, 2018), si hace expresa referencia a la masovería, en diversos momentos:

- a) En relación con la prevención de la exclusión residencial de colectivos vulnerables, y en particular de los jóvenes, dice que “*Se pueden explorar alternativas como la mediación entre propietario y jóvenes para recuperar viviendas abandonadas con la condición de rehabilitarlas y mantenerlas, con alquiler bajo durante un periodo determinado (la masovería)*”. Esta opción, requiere, según dice, “*el control de las dos partes por la Administración y la confección de contratos tipo con condiciones asumibles: la duración determinada en función de las mejoras*

⁸ El estudio fue realizado por El Observatorio Vasco de la Vivienda (OVV), dependiente del Servicio de Estudios, Planificación y Presupuestos del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. Disponible en: <https://www.parlament.cat/document/intrade/29556>

⁹https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/2018_20_0/es_def/adjuntos/PDV_2018_2020.pdf

necesarias, con calendario de las mejoras a realizar y con penalizaciones en caso de incumplimiento” (pág. 192).

b) En referencia a la promoción de fórmulas alternativas de acceso al alquiler, vuelve a recordar la masovería urbana, como un sistema que concilia el interés de personas sin recursos con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado libre, y de propietarios que ven como su propiedad recibe un mantenimiento a la vez que contribuye a un fin social (pág. 212).

c) Entre los nuevos mecanismos de financiación para la rehabilitación, se cita la masovería urbana, de forma que sin tener que hacer aportación alguna, el propietario podría hacer frente a la rehabilitación de la vivienda a cambio de su uso durante un tiempo determinado (pág. 240).

Por otra parte, la idea de la masovería urbana también se ha extendido a las viviendas sitas en espacios rurales. Esta nueva dimensión hacía poco apropiado el término “urbano” que venía acompañándole, por lo que más recientemente se ha comenzado a utilizar también la expresión de “masovería rural” para identificar el supuesto comentado cuando la vivienda se encuentra en dicho ámbito. No obstante, no puede confirmarse a la vista de las experiencias existentes si realmente funcionan como indica la LDH o se trata más bien de alojamientos rurales dedicados al turismo rural.

2.2.3. El contrato de arrendamiento urbano por obra en el derecho español

El contrato de arrendamiento urbano se regula en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre. Se trata de un ordenamiento que pretende promover el arrendamiento como mecanismo de acceso a una vivienda digna y adecuada, ofreciendo suficientes garantías e incentivos a las partes contratantes.

Esta ley es de aplicación necesaria a los arrendamientos de fincas “urbanas” que se destinen a vivienda o a usos distintos de la vivienda. Se entiende por vivienda: una edificación “habitable” cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad “permanente” de vivienda del arrendatario (art. 2.1 LAU), y se entiende por uso distinto del de vivienda: el arrendamiento de fincas urbanas por temporada¹⁰ o los celebrados para ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente. Quedan excluidas de la aplicación de esta ley, entre otras:

a) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del

¹⁰ El arrendamiento por temporada, no se concibe como un lapso temporal determinado por las partes, sino como temporadas preconstituidas, que suelen corresponderse con periodos vacacionales (SAP Cáceres de 20 de noviembre de 2015). En este sentido, un arrendamiento estipulado como temporal, por un plazo de 11 meses, fue calificado como burla y simulación para evitar la aplicación de la LAU (SAP Granada de 1 de marzo de 2016). Sin embargo, si se admitió como arrendamiento temporal el celebrado con la finalidad de valorar la posibilidad de habituarse a la vivienda, a los vecinos y al entorno, antes de proceder a su adquisición por la parte arrendataria (SAP Pontevedra, de 1 de diciembre de 2016).

arrendamiento, porque en este caso será de aplicación la Ley de arrendamientos rústicos 49/2003, de 26 de noviembre.

b) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y sometida a un régimen específico, derivado de la normativa sectorial turística. En el caso de la Comunidad Valenciana, será de aplicación el Decreto 10/2021, de 22 de enero, que aprueba el Reglamento regulador del alojamiento turístico.

A pesar de contar con un marco normativo que regula el arrendamiento, se considera que éste no constituye una alternativa eficaz al mercado de propiedad de la vivienda, por su poca relevancia, comparativamente con otros países europeos, y por las elevadas rentas que se exigen. Este contexto está dificultando la movilidad por razón de estudios o trabajo, y el acceso a una vivienda digna y adecuada como exige la Constitución (art. 47 CE). Es por ello que, como estrategia para revertir esta situación, se pensó en flexibilizar el mercado del alquiler con el fin de lograr su dinamización, buscando un equilibrio entre la necesidad de viviendas en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para la puesta a disposición del mercado arrendaticio de sus viviendas. Una de las medidas adoptadas con tal fin por la ley 4/2013 de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas ha sido la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con el fin de incorporar nuevas modalidades de determinar la renta a pagar por los arrendatarios.

Así es como se incorpora al art. 17 LAU la posibilidad de que en los contratos de arrendamiento se pueda acordar 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 **reformular 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. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23, es decir, el arrendador podrá exigir al arrendatario que reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.

Esta posibilidad que se incorpora con la Ley 4/2013, no es nueva en nuestro Derecho como señala la doctrina¹¹. Se trata del histórico contrato de arrendamiento ad meliorandum, por el que el inquilino no se obliga a pagar una renta sino a mejorar la cosa (la vivienda). Se ha discutido si se trata de un auténtico contrato de arrendamiento o su naturaleza es más propia del censo enfiteúutico, y si bien es cierto que en las Partidas la renta del contrato de

¹¹ Rosa María García Teruel, La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma, de la vivienda en los arrendamientos urbanos, Tirant lo Blanch, 2019. o Ana María De la Encarnación, “Urbanismo emergente y nuevas formas de vivienda colaborativa: ¿es posible otro futuro urbano?” Revista General de Derecho Administrativo N° 52 (Iustel, Octubre, 2019).

arrendamiento debía ser en dinero, el Código civil sólo exige que el precio sea “cierto”, por lo que no excluye que pueda consistir en frutos o en obras.

En definitiva, este contrato de cesión de vivienda a cambio de realizar reformas en la misma, acogido al Código civil y a lo pactado por las partes, ha sido incorporado desde la Ley 4/2013 a la LAU como una modalidad más de arrendamiento. Esta incorporación ofrece garantías a ambas partes contratantes, pero suscita todavía algunos problemas de ajuste, porque la ley está pensada para que la renta sea solamente dineraria, así que, como señala Rosa María García, debe llevarse a cabo una interpretación integradora de la ley.

Cabe señalar que no existe una denominación única para identificar este tipo de contrato regulado en el art. 17.5 LAU, en ocasiones se denomina “rehabilitación por renta” y en otras “arrendamiento de vivienda a cambio de obras de rehabilitación”, pero la renta puede consistir tanto en obras de rehabilitación como de reforma. Según el Diccionario de la Lengua Española, la reforma supone modificar algo normalmente para mejorarlo, mientras que la rehabilitación implica habilitar de nuevo, es decir, volver a hacer apto un edificio para su fin (ser habitable). Con ánimo de no limitar las opciones que ofrece el citado art. 17.5, hemos optado por denominar al contrato como arrendamiento urbano (sea vivienda o no) por obra (sea de reforma o de rehabilitación).

2.3 El contrato de Masovería urbana

A pesar de la insuficiente regulación jurídica, son diversas las iniciativas de masovería a urbana que fueron llevadas a cabo en Catalunya, gracias entre otros a la *Diputació de Barcelona*, que promovió y difundió, recomendaciones, modelos de contratos y guías prácticas sobre cómo desarrollar un proyecto de masovería urbana. Entre otras, la Guía Metodológica de la Masovería Urbana, publicada en 2017¹², como parte de la serie sobre *Urbanismo y Vivienda*, tuvo como objetivo proporcionar un marco de conocimiento y herramientas de trabajo para la utilización de la masovería urbana como instrumento de movilización de viviendas desocupadas que requerían actuaciones de reforma o de rehabilitación. Según la Guía, el contrato de masovería se configura como un instrumento que puede ser aplicado, y debe ser impulsado, con el fin de evitar la desocupación permanente de las viviendas, fomentar la rehabilitación de los edificios y generar viviendas sociales. La Guía define este modelo de acceso a la vivienda, sugiere posibilidades para la colaboración y promoción pública del modelo y, por lo que ahora nos interesa, también facilita un modelo de contrato, que ha servido de referencia a futuros promotores.

De la lectura de este modelo de contrato y de otros que los promotores han compartido, se pone de manifiesto la diversidad de posibilidades que se ofrecen, no obstante, vamos a tratar de destacar aquellas que podrían considerarse **características más importantes del contrato de masovería urbana o arrendamiento por obra**. Para hacer este ejercicio de síntesis debe tenerse presente los principales objetivos que se pretenden: rehabilitar inmuebles en desuso

¹² https://llibreria.diba.cat/cat/llibre/masoveria-urbana_57962

para ser ocupados, y favorecer el pago de la renta mediante el trabajo prestado por el arrendatario (masover) en la reforma o rehabilitación.

2.3.1. Régimen jurídico aplicable al contrato.

Antes de analizar el contenido del contrato, queremos advertir que:

- Si el objeto del contrato es la cesión del uso de una vivienda a cambio de una renta, monetaria o no, el régimen jurídico aplicable debe ser la Ley de arrendamientos urbanos, por lo que el sometimiento a la misma es imperativo (art. 1 LAU).
- El contrato de arrendamiento urbano es además una opción interesante porque, no sólo ofrece un régimen completo, sino también garantías para su cumplimiento y posibilidades de acceso a políticas públicas de fomento.
- La ley de arrendamientos urbanos es de aplicación imperativa en buena parte de su contenido (art. 4.1 LAU), por lo que este debe respetarse siempre, y en todo lo demás, las partes son libres para regular su contenido.
- La LAU será aplicable cuando se trate del arrendamiento de vivienda, pero debe tenerse en cuenta que para la ley el término “vivienda” hace referencia a una edificación habitable, por lo que, si no es habitable todavía, el contrato de arrendamiento no cubrirá todo el proceso, ni se podrá habitar el edificio inicialmente. Las soluciones que se plantean son dos: acoger como contrato de arrendamiento urbano sólo aquellos que recaen sobre viviendas que disponen de la cédula de habitabilidad, o bien celebrar dos contratos coligados, esto es, dos contratos unidos funcionalmente. Un contrato de obra para la habitabilidad de la vivienda seguido de un contrato de arrendamiento urbano, ambos se firmarían en el mismo documento y momento, pero el segundo no sería exigible mientras no se concluya satisfactoriamente el primero.
- También debe tenerse en cuenta que quedan excluidos de la aplicación de la LAU los arrendamientos de viviendas militares, de fincas con casa-habitación, viviendas universitarias o, la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato (art. 5 LAU).

2.3.2. Partes contratantes

Las partes contratantes son:

- a) Por una parte, el propietario del inmueble desocupado o en desuso o aquel que, no teniendo la plena titularidad, está legitimado para poder disponer del inmueble para su

arrendamiento y rehabilitación¹³. Puede darse el caso de una pluralidad de propietarios sobre un mismo edificio o vivienda, en cuyo caso, será necesario el consentimiento de todos para poder disponer del bien común (art. 397 Código civil). También puede darse el caso de que el bien se integre en una herencia yacente, por lo que habrá que esperar a conocer el heredero y que éste, sea uno o varios, acepten la herencia para poder disponer del bien. Ahora bien, si el heredero contratase la cesión del bien para su reforma o rehabilitación, se presume aceptada la herencia; sólo los actos de mera conservación o administración provisional no se consideran como aceptación de la herencia (art. 999 Código civil). Por otra parte, cabe recordar que titulares de los inmuebles pueden ser tanto personas físicas, como jurídicas, sean públicas o privadas, y por tanto, también, entidades financieras, religiosas y del tercer sector.

b) Por la parte masovera, la parte contratante es quien se compromete a la realización de las obras necesarias, al mantenimiento y al uso del inmueble como vivienda. Según el modelo de contrato de la Diputación de Barcelona, el masovero sólo puede ser persona física, una o varias, en cuyo caso, el contrato puede ser firmado por una de ellas incluyendo el nombre de los demás en el contrato, o puede ser firmado por todos los interesados. La Ordenanza reguladora de la Masovería Urbana en Bellpuig (2020) considera que los usuarios pueden ser personas físicas, la administración pública o las entidades del tercer sector (art. 4.2), aunque más tarde concreta que la persona masovera ha de ser siempre una persona física, por ser la titular del derecho a la vivienda. Esta persona puede tener capacidad, habilidades y conocimientos para llevar a cabo las obras establecidas en el contrato, o deberá contratar a personas externas para la ejecución. No vemos inconveniente en que por la parte arrendataria firme quien se responsabilice de la realización de las obras y del uso de las viviendas, siempre que mencione en el contrato el nombre de las personas que van a ser usuarias de las mismas. En todo caso, las obligaciones contractuales sólo son exigibles a los firmantes del contrato. Por tanto, el arrendatario o masover podría ser una persona física interesada o una persona jurídica, que agrupe a las personas físicas interesadas (asociación o cooperativa de masovers). En todo caso, deben identificarse las partes indicando su nombre o denominación, número de identificación fiscal, domicilio, si actúan en nombre propio o de terceros y si lo hace en interés propio o de terceros. En este caso, deberá indicarse en el contrato el nombre de las personas en cuyo interés se contrata.

¹³En el caso del usufructo, el usufructuario tiene el derecho al cobro de la renta (art. 471 C.c), pero también tiene la obligación frente al nudo propietario de conservar la vivienda y de realizar las reparaciones ordinarias que requiera (art. 467 y 500 C.c.). Las reparaciones extraordinarias competen al nudo propietario, pero si avisado, no las hiciera cuando fuese indispensable, podrá hacerlas el usufructuario y tendrá derecho a exigir de aquél, al concluir el usufructo, el aumento de valor que tuviese la finca por efecto de las obras (art. 502 C. c.).

2.3.3. Identificación del inmueble y descripción de su estado

Debe identificarse el inmueble arrendado por sus características (vivienda con terreno, vivienda aislada, vivienda unifamiliar o en edificio plurifamiliar, etc.), localización e inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Deberá indicarse también si el inmueble dispone de cédula de habitabilidad y del certificado de eficiencia energética. Estos documentos en un contrato ordinario de arrendamiento deben entregarse por parte del arrendador, sin embargo, en el contrato de masovería, es muy posible que el edificio a rehabilitar o reformar no disponga de una ni de otra. Si como sugerimos, se firman dos contratos coligados, en el primero se habrá previsto la rehabilitación necesaria para obtener la cédula de habitabilidad y el certificado de eficiencia energética, al menos del proyecto, conforme prevé el art. 9 del Real Decreto 390/2021 sobre procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. Con la obtención de ambos documentos se da por concluido el primer contrato y se inicia el arrendamiento de vivienda. Estas dos fases incidirán tanto en la duración del contrato de arrendamiento como en el importe de la renta a pagar.

La naturaleza especial del contrato de masovería exige que en el mismo se especifique la causa de la desocupación y el estado de deterioro del inmueble.

2.3.4. Objeto del contrato y entrega de la posesión

En este apartado debe hacerse referencia a la causa del contrato que es el alquiler de un inmueble con destino a vivienda permanente, y a las principales obligaciones que genera para las partes. De existir contratos coligados la causa del primero sería la rehabilitación previa para obtener la cédula de habitabilidad, y la del segundo el arrendamiento de vivienda a cambio de las reformas y mantenimiento.

Se hará constar también que el inmueble se encuentra libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y al corriente del pago de los impuestos, según declara, bajo su responsabilidad la parte propietaria.

El arrendador debe hacer entrega de las llaves del inmueble y de su posesión, así como, en su caso, de los certificados que acrediten, la habitabilidad del mismo y el certificado energético.

El arrendatario recibe el inmueble y manifiesta tener pleno conocimiento de las condiciones en las que se encuentra, y se compromete a: la rehabilitación del inmueble, a su reforma o mantenimiento, conforme a lo pactado, y al uso de la vivienda a partir de que disponga de la cédula de habitabilidad.

2.3.5. Duración del contrato y Renta (dineraria y no dineraria)

Según la LAU la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Pero, si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años cuando el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al

arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

En cualquier caso, la duración del contrato y la renta a abonar en un contrato de masovería vendrán condicionadas por el proceso de reforma. Debe existir un equilibrio entre el importe de la reforma a realizar, la renta y la duración del contrato, de forma que la duración se ajuste, al menos, al término de amortización de las obras. Una vez amortizadas las obras, se puede extender el contrato con una renta dineraria. Por tanto, si bien la renta en este tipo de contrato es una renta no dineraria, consistente en las obras a realizar, podrá agregarse a la misma a lo largo de todo el periodo o sólo en su parte final, una renta dineraria.

En todo caso, desde un principio debe hacerse una valoración económica del coste de la obra a realizar, coste que se integrará, junto con la renta dineraria si la hubiera, en el concepto de renta contractual, cuyo pago se hará conforme se haya previsto.

El plazo de duración comenzará a contarse en el contrato de arrendamiento a partir de la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario, si ésta fuera posterior. Pero lo anterior sólo es aplicable cuando la vivienda cuente con la cédula de habitabilidad. Si no es el caso, y disponemos de dos contratos coligados, el primero, contrato para la rehabilitación, comienza cuando se firma o se entregan las llaves del inmueble y culmina cuando se obtiene la cédula de habitabilidad, momento en el que entraría en vigor propiamente el contrato de arrendamiento y con él el derecho al uso y disfrute de la vivienda. En la determinación del plazo de duración del uso y disfrute de la vivienda deberá tenerse en cuenta el coste de las obras realizadas en la primera y segunda fase. De no alcanzarse la cédula de habitabilidad, no se dará acceso al arrendamiento, pero el masovero tendrá derecho a la indemnización por el trabajo realizado y los gastos generados.

2.3.6. Obligaciones del arrendador

- Entregar las llaves de la vivienda y facilitar el acceso al masover para la realización de las obras y el uso de la vivienda.
- Aportar el proyecto y materiales para la construcción (si así se ha pactado)
- Pagar los gastos correspondientes a la comunidad de propietarios y al impuesto de bienes inmuebles (salvo pacto en contrario).
- Realizar el seguimiento de las obras, dando su conformidad, en su caso, sobre el cumplimiento de los objetivos acordados. Esta conformidad será reflejada levantando acta por escrito, de manera periódica (mensual, anual, etc.)
- Si la vivienda no dispone de cédula de habitabilidad, el cedente debe realizar los trámites y actuaciones necesarios para que la parte cesionaria pueda disponer de los servicios básicos necesarios para realizar las obras.
- Así mismo, una vez se disponga de la cédula de habitabilidad, deberá realizar todos los trámites y actuaciones necesarias para que el cesionario pueda dar de alta definitiva todos los suministros (luz, agua, gas, etc.) necesarios.
- El arrendador está obligado a realizar las reparaciones que sean necesarias para mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad y para servir al uso acordado.

- Finalizadas las obras previstas en el contrato, y dentro del plazo de 30 días siguientes, el arrendador procederá a su recepción, valorando el estado de ejecución de las mismas y su adecuación a lo pactado. De no recibirse en el plazo previsto se presume que han sido tácitamente recepcionadas. De no considerarse ajustadas, podrá rechazar la obra y optar por solicitar su cumplimiento conforme a lo pactado o bien, la resolución del contrato con la indemnización de los daños y perjuicios causados.

2.3.7. Obligaciones de arrendatario

- Aportar la mano de obra, las herramientas y demás materiales necesarios para la ejecución de la obra.
- Aportar el proyecto y materiales para la construcción (si así se ha pactado)
- Dar cuenta periódica de las obras realizadas cancelando con ello la renta correspondiente.
- En caso de rentas dinerarias, se deberá ingresar su importe en la entidad y cuenta acordada, justificándose el cumplimiento de la obligación con el recibo correspondiente.
- La renta dineraria, en caso de existir, será revisada anualmente de acuerdo con el índice de precios al consumo
- Hacerse cargo de los impuestos, tributos, tasas, visados y demás gastos derivados de la realización de las obras.
- Destinar la vivienda arrendada exclusivamente a residencia habitual y permanente, no pudiendo cederse ni subarrendarse, ni total ni parcialmente, sin autorización por escrito de la parte arrendadora.
- No realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o que puedan provocar una disminución de su estabilidad o seguridad, salvo si dispone de autorización por escrito del cedente.
- El arrendatario asumirá las reparaciones que exija el desgaste producido por el uso ordinario de la vivienda y sus instalaciones (art. 21.4 LAU).

2.3.8. Derechos del arrendador y arrendatario

- El arrendador tiene derecho al cobro de una renta por la cesión de la vivienda, renta que puede ser en obra y, en su caso, parcialmente dineraria, mientras que el arrendatario tiene derecho al uso de la vivienda
- Además del anterior derecho, el arrendatario tiene derecho a contratar libremente los suministros que precise la finca, con las empresas que considere.
- En caso de venta de la finca arrendada, el arrendatario tiene derecho de adquisición preferente (art. 25 LAU).
- En caso de desistimiento del arrendatario, o de suspensión del contrato debe valorarse la obra realizada hasta el momento para determinar si el arrendatario ha realizado hasta el momento las obras acordadas o no. De haber avanzado más de lo previsto tendrá derecho al cobro de una indemnización por el exceso. De no haber cumplido en

la fecha con todo lo previsto, deberá indemnizar al arrendador la renta debida, en este caso, en dinero.

2.3.9. Responsabilidades

- El arrendatario será responsable de los daños causados a terceras personas o cosas derivadas de las instalaciones, servicios, suministros y actividades que tengan lugar en la vivienda arrendada.
- Para cubrir la anterior responsabilidad por daños deberá contratar el correspondiente contrato de seguros.

2.3.10. Resolución del contrato

- a) El contrato finalizará por cumplimiento del plazo de duración previsto.
- b) Por acuerdo de ambas partes, sin necesidad de alegar causa alguna.
- c) Por muerte del arrendatario (art. 16 LAU) sin perjuicio de la subrogación legal que pueda corresponder a sus familiares.
- d) Por falta de obtención de la cédula de habitabilidad.
- e) Por desistimiento de la parte arrendataria.
- f) El incumplimiento por cualquiera de las partes, de las obligaciones asumidas en el contrato dará derecho a la parte cumplidora a exigir su cumplimiento o la resolución del contrato. Entre otras serán causas de resolución del contrato las siguientes: la cesión de la vivienda o subarriendo de la misma, sin el consentimiento por escrito del arrendador; la realización de actividades molestas a la vivienda, insalubres, nocivas o peligrosas; perturbar el derecho del arrendatario al uso de la vivienda. La realización de obras no consentidas por el arrendador no se considera incumplimiento de contrato, sino que, una vez finalizado o resuelto el contrato, si a la parte arrendadora no le interesa las obras no consentidas, puede solicitar la demolición de las mismas a cargo del arrendatario. El incumplimiento de las obras comprometidas tendrá la consideración de impago de la renta y dará derecho a la acción de desahucio.

2.3.11. Fianza

A la firma del contrato el arrendatario debe entregar al arrendador cierta cantidad equivalente a una mensualidad de la renta, en concepto de fianza legal (art. 36.1 LAU).

La fianza se aplica a cubrir las posibles responsabilidades en que pudiera incurrir el arrendatario por impago de la renta, deterioro de la vivienda no debido al uso ordinario, o cualquier otra causa derivada de la relación de arrendamiento.

Una vez finalizado el contrato de arrendamiento, la fianza será retornada al arrendatario tras constatar que la finca se encuentra en las condiciones previstas y no concurre causa alguna de responsabilidad.

2.3.12. Otros aspectos:

- El contrato podrá ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, a solicitud de cualquiera de las partes del contrato.
- Las partes deben poder optar en caso de que surjan discrepancias sobre la interpretación o cumplimiento del contrato, con acudir a procedimientos alternativos de resolución, como la mediación.
- En anexo deberá darse cuenta fotográficamente del estado de deterioro de la finca antes de su intervención.
- También se acompañará al contrato la documentación técnica relativa al plano de la vivienda, descripción del estado actual y de las obras a realizar; valoración de las mismas; plazos de ejecución y compromisos por ambas partes, y proyecto técnico.

Consideraciones finales

Como hemos visto en este capítulo el antecedente de la masovería urbana remite al contrato de la masovería tradicional del medio rural de Cataluña en el sentido de la cesión de uso y al hecho de habitar la propiedad y mantenerla como parte del mismo contrato.

La vivienda objeto de la masovería urbana se incluye en la categoría de vivienda destinada a políticas sociales, y emerge como instrumento alternativo de acceso a la vivienda, en particular, de iniciativa social para atender las necesidades de colectivos vulnerables.

Aunque no tenga marco jurídico específico, su contenido encuentra en la reforma de la LAU el respaldo jurídico con la inclusión del artículo 17.5 que admite el arrendamiento por obra, además de una condición más favorable para su ejecución. El análisis de las principales características del contrato releva que el respaldo ofrecido por la reforma de la LAU (artículo 17.5) posibilita definir garantías para las partes y formas de solucionar eventuales conflictos. También revela que además del contrato, por implicar la realización de las obras a cambio de la renta, se hacen necesarios otros documentos, de carácter técnico, como el diagnóstico de la situación de la vivienda, proyecto y presupuesto de los costes de la obra.

CAPÍTULO III. EXPERIENCIAS EN MASOVERIA URBANA

En este capítulo presentamos el caso de experiencias de masovería urbana conocidos a partir de la revisión en noticias de prensa y bibliografía, y de entrevistas semi estructuradas. Analizamos como es el ejercicio de masovería urbana, su operación a partir de las experiencias que pudieron ser comprobadas. Las experiencias resultan ser de base comunitaria, orientadas a satisfacer las necesidades humanas, reuniendo empresas sociales, agencias públicas de protección social, movimientos sociales y organizaciones. De este modo se analizan los sujetos que intervienen en la operación, sus funciones, el tipo de gestión y la actuación de la administración pública.

3.1 Experiencias de masovería urbana y las entidades de la economía social

Las experiencias de masovería urbana investigadas en este apartado representan la materialización del concepto de innovación social por atender de forma alternativa la necesidad de vivienda de colectivos vulnerables y por establecer, a partir de las entidades de la economía social, nuevas relaciones.

Como se ha hecho referencias en los apartados anteriores, la LDHC, en los artículos 42.3, 73 y 74, considera la vivienda cedida en régimen de masovería urbana como viviendas destinadas a políticas sociales por tener en cuenta los efectos de solidaridad urbana y hace referencia expresa a la necesidad del soporte público a los contratos de masovería urbana. Por lo tanto, el soporte de la administración para facilitar el desarrollo de los contratos de masovería urbana está plenamente justificado, teniendo en cuenta los intereses generales y las competencias locales y autonómicas en materia de vivienda, ya que ese tipo de actuación contribuye a facilitar el acceso a la vivienda, evitando así la desocupación permanente.

Para la realización de un contrato de masovería urbana de acuerdo con la ley son necesarias **dos partes**:

- 1) El titular del inmueble, que puede ser persona física, persona jurídica, pública o privada (entidad financiera, entidad del Tercer Sector), entidad eclesiástica, Administración, grande o pequeño propietario de viviendas, etc.
- 2) Las personas usuarias, que deben ser personas físicas.

Sin embargo, tanto en la Guía, como, en las experiencias verificadas, el contrato de masovería, en general, tiene una tercera figura que es la del intermediario o mediador de la operación. En los casos estudiados, en general, esta figura es: entidades de la economía social (cooperativas, asociaciones, fundaciones y otras de no mercado) y también la Administración (ayuntamientos y los diferentes servicios sociales).

En la investigación se analizaron seis casos, presentados a continuación, en que se promueven contratos de masovería urbana. De ellos, tres son cooperativas y los otros tres

casos, cada uno de un tipo de entidad del tercer sector: una asociación, una fundación y una organización eclesial. Las acciones son resultados de convenios con la administración (ayuntamiento).

3.1.1. Sostre Civic

La cooperativa Sostre Civic es una cooperativa integral de viviendas y de personas usuarias en régimen de cesión de uso. Se identifica como una cooperativa de proyectos. La cooperativa ha sido pionera en el contrato de masovería urbana con el proyecto *Pomaret*, en el barrio de Sarrià en Barcelona. El contrato duró siete años y finalizó a principios del 2019. Ha sido un proyecto que ha permitido recuperar una casa antigua que estaba deshabitada y con grandes necesidades de rehabilitación.

En 2012, la cooperativa y el propietario acordaron el contrato de masovería urbana. Los beneficiarios del proyecto fueron seis familias. Durante el desarrollo se incorporaron nuevos miembros y algunos se marcharon. El acuerdo consistía en que durante los tres primeros años se realizarían las obras principales, ejecutadas por los *masovers* con el soporte y asesoramiento de los técnicos de la cooperativa. La casa tenía 500m² útiles y más de 400m² de jardín y huerto. Durante estos años se realizaron actividades de contención en el jardín y en el huerto, la rehabilitación de la fachada principal y de la glorieta y de algunas de las ventanas y puertas de la casa. La cocina fue concebida como un espacio comunitario para ser compartido. El pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) del proyecto ha recaído sobre los *masovers* que lo han abonado a través de una cuota.

El proyecto de masovería urbana, en este caso, ha sido una oportunidad para el grupo, pero también hubo un estado de tensión con la parte propietaria cuando esta decidió vender el inmueble y con ello finalizar el contrato y por la vivienda a disposición del nuevo propietario. Después de mucha negociación para no llegar a un conflicto judicial el proyecto fue finalizado en abril del 2019.

La cooperativa Sostre Civic es una cooperativa de proyectos de vivienda cooperativa, según la cual, cada proyecto tiene una administración independiente, gestión económica y financiación separadas. De ese modo los riesgos no se reparten entre los diferentes proyectos de la cooperativa. La autonomía de cada proyecto está protegida por la Ley de Cooperativas de Cataluña (art. 126) y los estatutos de la cooperativa.

Aunque figure en las noticias de prensa como agente promotor de la masovería urbana, actualmente no tienen ningún contrato. La cooperativa apuesta por la vivienda en cesión de uso como alternativa a la dicotomía propiedad-alquiler. En este modelo, la propiedad del inmueble es colectiva y recae en la entidad, y los socios tienen asignado el derecho de uso de la vivienda.

3.1.2. Cooperativa Cel Obert

La cooperativa tiene forma jurídica de cooperativa de trabajo asociado (CTA), actúa en Barcelona, en el sector de la construcción y rehabilitación. Fue constituida en 2010 con el objetivo de adecuar o construir edificios con bajo impacto ambiental y eficiencia energética y también defender la accesibilidad a la vivienda. En ese sentido ofrecen servicios como la construcción de obra nueva, reformas de interiores con mejora espacial y energética; la rehabilitación integral de edificios; instalaciones eficientes y renovables; estrategia y políticas municipales (Planes de Vivienda); diseño y aplicación de proyectos para la vivienda; intervención en barrios y planeamiento; investigación, formación y divulgación.

En Cel Obert están comprometidos con la defensa del derecho a la vivienda. Para eso han desarrollado actuaciones, a partir de soluciones innovadoras, como los proyectos de activación de viviendas vacías, bolsas de alquiler públicas, en el sentido de captar viviendas privadas para el alquiler asequible, así como programas de impulso a modelos alternativos de acceso y tenencia de la vivienda como la masovería urbana.

De los trabajos realizados destacamos el estudio, en 2013-2014, por encargo del Consejo Nacional de la Juventud de Cataluña, y una guía para promover el conocimiento de los modelos alternativos de acceso y tenencia de la vivienda al colectivo de jóvenes en el que tratan del tema de la masovería urbana, las cooperativas de cesión de uso, sobre el derecho de superficie, la copropiedad, la autoconstrucción e implicación del usuario en la reforma de la vivienda.

Fueron responsables de la redacción de la Guía Metodológica de Masovería Urbana, para la Diputación de Barcelona en el año 2015-2016. Desde el 2017 actúan en apoyo al programa de la Dirección General de Juventud y el Consejo Nacional de la Juventud de Catalunya (CNJC), que impulsan modelos alternativos de acceso y tenencia de la vivienda para las personas jóvenes. En dicho programa los modelos alternativos que son presentados son: masovería urbana, derecho de superficie, cesión de uso y la copropiedad. El programa incluye diferentes actuaciones de formación y asesoramiento.

En 2017 desarrollaron para la Diputación de Barcelona, juntamente con el Ayuntamiento de Montcada i Reixac un proyecto de impulso a la masovería urbana en el municipio. Elaboraron un primer estudio para analizar la viabilidad de las diferentes actuaciones de impulso a la masovería urbana y facilitar que las administraciones locales decidan qué roles y qué nivel de implicación quieren asumir en la gestión de la masovería urbana.

3.1.3. M.U.L.A

El acrónimo M.U.L.A. significa, en catalán: *Masoveria Urbana per la Llar Alternativa*. Son una asociación sin ánimo de lucro que ofrecen una cobertura legal a proyectos, grupos y contratos de masovería urbana. El papel de la asociación es la de firmar el contrato y dar soporte legal a los proyectos, gestionan en red la llegada de propuestas de proyectos y/o de grupos.

El proyecto de vivienda alternativa tuvo inicio en 2012, promovido por un grupo de jóvenes inconformes con la situación de la vivienda en la ciudad de Barcelona. Limitados por la situación general de crisis en la que el acceso al empleo era prácticamente imposible y consecuentemente el acceso a la vivienda, encontraron en la masovería urbana la posibilidad de acceso a la vivienda, una posibilidad de afrontar la paradoja: personas sin hogar y casas sin gente.

Para viabilizar el contrato el grupo planificó una búsqueda por los barrios de Barcelona para localizar casas en desuso y que pudieran acoger el proyecto. La principal dificultad ha sido encontrar propietarios dispuestos a negociar una reforma y aceptar la fórmula de la masovería urbana como contrato. Resultado de eso ha sido un listado de casas y dueños para empezar las negociaciones para el contrato. El Chalé Mercedes, en el barrio de Can Baró en Barcelona, que estaba vacío y semiabandonado, con problemas de construcción, sin agua y ni luz, fue elegido para la negociación.

El contrato ha sido realizado a través de una sub cooperativa dentro de la Cooperativa Integral Catalana (CIC). La CIC tuvo la función de intermediaria del contrato. El periodo acordado era de cinco años y los masoveros se comprometieron a realizar las reformas estructurales y también hacer uso social del espacio. Las obras estructurales llevaron tres años para ser concluidas, la rehabilitación pasa a los acabados y la incorporación de nuevos sistemas alternativos de suministros. También empezaron las actividades orientadas al exterior, con objetivo de generar tejido asociativo con los vecinos a partir de actividades abiertas al barrio.

En 2015, como resultado de la exposición del primer proyecto se acercan algunos propietarios y el grupo inicia otro proyecto de masovería urbana, en el paso de Sant Benet, barrio de Sant Pere, en la Ciudad Vella, Barcelona.

Actualmente el grupo M.U.L.A. es más que los dos citados proyectos, se consideran una red abierta y una asamblea de personas dispuestas a facilitar el acceso y los proyectos de masovería urbana. De acuerdo con el cuestionario contestado por una asociada y masovera del proyecto Chalé Mercedes, los masoveros en los proyectos actúan de forma voluntaria para la realización de otros proyectos. En julio de 2021 tienen seis proyectos activos, son cinco viviendas y una huerta. En la entidad participan los que ya viven en su proyecto de masovería o personas que quieren empezar un nuevo proyecto. Tiene asociados el proyecto La Llabor en Lleida y la Casa Negra, en zona franca.

El proyecto de masovería urbana en la ciudad de Lleida se inicia en enero de 2018, impulsado por un grupo de jóvenes. El edificio, en este caso, tiene interés patrimonial y está protegido. El contrato ha sido pactado por dos años y medio, con la opción de renovarlo pasado este tiempo.

Los proyectos son desarrollados por la asociación, cuentan con arquitectos e ingenieros entre otros profesionales, que son parceros, que colaboran con la parte técnica. En el cuestionario, las respuestas indican que las personas que se interesan por ese tipo de contrato son mujeres entre los 18 y 35 años. El proyecto y las obras son financiadas por recursos propios de las

personas y por el micro mecenazgo (crowdfunding). Además de esos recursos, la asociación tiene la cesión de uso de un solar, en colaboración con el ayuntamiento y a cambio debe fomentar la dinamización comunitaria. Reciben subvención para actividades vinculadas al proyecto.

3.1.4. Fundació Ser. Gi

La Fundació Servei Gironí de Pedagogia Social (Fundació SER GI) es una entidad privada, sin ánimo de lucro, con voluntad de servicio público en el ámbito de la pedagogía social. En su historia han desarrollado proyectos en el ámbito del desarrollo humano, con énfasis en la primera infancia, inmigración e interculturalidad y apoyo al asociacionismo para la dinamización comunitaria. El área de actuación en el tema de la vivienda se inicia en el año siguiente, 2002, con el objetivo de facilitar el acceso y mantenimiento de la vivienda a colectivos en riesgo de exclusión.

Durante los años siguientes la fundación ha tenido mucha demanda y ha trabajado con la gestión e intervención, con propietarios privados, administraciones y empresas, para movilizar viviendas vacías y destinarlas al alquiler social, intentando garantizar la vivienda digna y adecuada a colectivos que están en situación de vulnerabilidad social. La fundación actúa como intermediaria y ofrece una serie de garantías, o como avalista de algunas familias.

Los proyectos de masovería urbana empezaron en 2013-2015. La poscrisis era un escenario con mucha gente del sector de la construcción civil en el paro, personas que tenían cierta conveniencia y habilidades, pero no recursos económicos para el alquiler, situación propicia para la tentativa de movilizar las viviendas que necesitaban intervenciones de reforma o mantenimiento. Intentando ajustar la oferta y la demanda por vivienda, sumado a una campaña de comunicación y difusión y el acceso a una subvención han podido desarrollar siete proyectos. Actualmente, de acuerdo con la memoria técnica del 2020, la fundación tiene tres contratos de masovería urbana. Uno en Girona y dos en Lloret.

Los contratos fueron firmados por cinco años. La mayoría, después de finalizado, fueron renovados. Uno de ellos, otra vez por un contrato de masovería urbana para la realización de más obras y los demás la renovación ha sido amparada por la LAU y fue posible mantener el alquiler de carácter social.

3.1.5. Cooperativa Vidalia - Cal Vidal

Constituida inicialmente, a finales de 2017 como una asociación temporal (Asociación para la Promoción de la Masovería Urbana - APMU) la cooperativa integral Vidàlia se constituye jurídicamente para la negociación del contrato de masovería urbana, firmado con el propietario de la colonia textil Cal Vidal, em Puig Reig, Barcelona, por 75 años.

La Colonia Vidal es una de las colonias textiles que, durante el último tercio del siglo XIX y principios del siglo XX, se asentaron al margen del río Llobregat para utilizar su agua como

fuente de energía. Catalogada como patrimonio histórico, es una de las ocho que existen en la misma región.

La Colonia ha sido patrimonio familiar hasta 2006 cuando fue vendida a una multinacional americana, la cual tenía un plan de inversión para crear una urbanización de lujo con instalaciones deportivas. La única parte que se quedó con la familia fue la gestión del museo. Sin embargo, en 2010, en el escenario de la crisis inmobiliaria, la empresa desiste de seguir con el proyecto, dejando el compromiso de una hipoteca importante y los convenios firmados con el ayuntamiento.

La APMU estaba formada por un abogado, un arquitecto y una pareja interesada en el patrimonio construido de la colonia y las posibilidades de constituirse una comunidad otra vez autónoma - las colonias industriales eran totalmente autónomas -, considerando la vivienda, seguridad alimentaria, energética, económica y social. Delante de la complejidad jurídica que significa el contrato de masovería y, en particular, por la situación de la colonia, el abogado y el arquitecto dejan el proyecto, mientras que la pareja decide, para poderse quedar con el contrato de masovería, constituir la cooperativa Vidàlia a partir de una subvención recibida para este fin.

En la entrevista realizada fue posible verificar que hay una complejidad jurídica importante en la formulación del contrato, así como dificultades en las relaciones con el ayuntamiento. Aunque han recibido subvención para pagar el proyecto de la cooperativa y se empezó a realizar la limpieza y pequeñas reparaciones de mantenimiento, no tienen condiciones financieras para arrancar el proyecto. Tampoco hay acuerdo con la administración para la obtención de la licencia para la realización de las obras de rehabilitación.

3.1.6. Cáritas Manresa

Cáritas Manresa es una organización eclesial que pertenece a las entidades sociales sin ánimo de lucro del tercer sector y que actúa en la atención a las personas en diversas situaciones derivadas de la pobreza. La entidad ha estado colaborando con el ayuntamiento en la realización de acciones de prevención y atención a los ciudadanos de Manresa que se encuentran en situación de riesgo social. Desde el 2015 la entidad desarrolla el proyecto de masovería urbana asistida con la colaboración del Ayuntamiento de Manresa con la finalidad de rehabilitar viviendas con destino temporal al alquiler social.

El proyecto se desarrolla en el marco del Plan Local de vivienda de Manresa 2017-2022 en el cual recoge expresamente la gestión en cooperación con Cáritas Manresa (E.34 de “Fomento de la masovería urbana en colaboración con entidades del tercer sector”). En un convenio firmado en octubre de 2019 el Ayuntamiento concede una subvención a favor de Cáritas para que se destine al proyecto.

De acuerdo con lo investigado la experiencia ha sido positiva, el resultado ha sido la rehabilitación de 17 viviendas desde 2015. Las personas beneficiarias son las que están bajo riesgo de exclusión. La función que cumple Cáritas es de facilitador e intermediario con acompañamiento técnico y social necesario. Actúan en la valoración y selección de los

masovers según criterios establecidos de acuerdo entre Cáritas y Ayuntamiento, valoración y selección de viviendas con prioridad a las que están en el núcleo antiguo del municipio, gestión y asesoramiento, seguimiento técnico de la obra y del trabajo a cargo de los *masoveros*. También pagan los gastos derivados de la contratación de los profesionales independientes, adquisición de materiales para el desarrollo del proyecto y ejecución de las obras.

El ayuntamiento debe atender y hacer el seguimiento de los residentes y participantes del proyecto, así como colaborar con el seguimiento técnico del proyecto y otorgar la subvención.

3.1.7. Cooperativa Obrint portes

La Cooperativa se ha formalizado después de haber sido una asociación. La asociación fue formada por jóvenes que compartían la misma inquietud en cuanto que hay personas sin hogar y viviendas vacías.

La experiencia con el proyecto de masovería urbana en el municipio de Lleida ha sido positivo, hay mucha demanda y completa un año con la renovación del convenio con la empresa municipal de urbanismo de Lleida que se encarga del tema habitacional y de vivienda. El primer convenio ha sido firmado para llevar a cabo la rehabilitación de tres viviendas cedidas en uso por el ayuntamiento a la cooperativa.

Los beneficiarios del proyecto, aunque sea para jóvenes de 18 a 30 años, el perfil de los beneficiarios son, jóvenes (de 20 a 24 años), extranjeros y algunos ex tutelados que tienen dificultad en acceder a la vivienda de alquiler del mercado por una situación de racismo habitacional, cuando los propietarios en función del origen de la persona no alquilan la vivienda. La entidad selecciona los interesados a partir de un formulario de solicitud en el cual importa la situación financiera, ya que el beneficiario tiene que aportar dinero, si tienen experiencia en obra o no y luego una entrevista en la cual tratan a nivel personal, si ya ha compartido vivienda y por qué se interesa por ese modelo de contrato.

El convenio actualmente es indefinido y la cesión de uso de las propiedades del ayuntamiento tiene duración de diez años, siendo siete iniciales, más tres prorrogables. Los que hacen de *masovers* y van a rehabilitar la vivienda reciben formación técnica para actuar, pero la responsabilidad de gestionar las necesidades y la ejecución es de la cooperativa. El contrato de masovería urbana en este caso ha funcionado como instrumento de cambio social y de ampliación del parque de viviendas sociales ya que han logrado que el alquiler sea de 2,5 a 3 euros el metro cuadrado, cinco euros más barato que el del mercado de alquiler tradicional en Lleida. Resulta un contrato de alquiler asequible y una solución viable de vivienda para este perfil social.

El proyecto se financia gracias al convenio con el Ayuntamiento que aporta 15.000 euros para realizar las obras. La cooperativa, para complementar los recursos financieros, ha promovido un crowdfunding para recaudar dinero para materiales. En el relato, el problema ha sido el primer año pues, aunque tuviesen el convenio con el ayuntamiento los actuales socios de la

cooperativa actúan como voluntarios y se organizan en cooperativa para tener amparo jurídico y ejercer el trabajo profesionalmente.

En el cuadro 4 presentamos un resumen del análisis que se ha hecho de las operaciones de masovería urbana estudiadas en este apartado. Se observa que hay una presencia relevante de las entidades de la economía social y del tercer sector.

De los casos estudiados un 57,14% tiene el ayuntamiento como impulsor o colaborador en la operación. Se observa que la administración pública ha tenido una importante función en la promoción de los proyectos de masovería urbana, en algunos casos es positivo, ya que puede ser un propietario, un facilitador, un impulsor o un colaborador. Puede actuar estableciendo un marco favorable, ofreciendo viviendas vacías del parque público de viviendas, apoyo, económico o de recursos humanos. Pueden impulsar proyectos en diferentes escalas, macro, micro, un piloto o experimental, incluso tener carácter transversal con la coordinación entre servicios públicos, con implicaciones sociolaborales como la dinamización del tejido productivo y laboral, la formación de redes de materiales, proveedores, profesionales e incluso usar el banco del tiempo como herramienta.

Los acuerdos de cesión de uso pueden ser de diferentes tipos dependiendo del propietario del inmueble objeto del contrato, puede ser un acuerdo de cesión, de uso general de un inmueble entero, de un conjunto de viviendas o de una vivienda específica.

En cuanto a los usuarios, lo que se observa es que son personas de colectivos vulnerables como los jóvenes, las mujeres y los inmigrantes. Aunque en la Guía se recomienda la determinación cuantitativa y cualitativa de la demanda social, para la especificidad del objeto del contrato es conveniente verificar si hay competencias profesionales, la edad, la composición familiar, etc., porque, dependiendo de cada perfil y de los demás agentes involucrados, es necesario proponer metodologías de diálogo, investigación de la información (identificación de la propiedad o de las necesidades) y mecanismos específicos de contratación.

CUADRO 4: EXPERIENCIA Y OPERACIÓN DE MASOVERIA URBANA

Entidad	Tipo	Clase	Actividad	Papel	Ayuntamiento	Recursos	Problemas	Proyectos Activos (PA)
Sostre Civic	Cooperativa	Personas Usuarías Cesión de Uso	Proyectos de viviendas	Facilitador	-	Familias pagan cuota para pagar el IBI de la propiedad	Venta del inmueble por el propietario	0
Cel Obret	Cooperativa	de Trabajo Asociado	Proyectos y Realiza obras	Facilitador Intermediario	Impulsor	Contrato con Ayuntamiento para estudio de viabilidad	-	0
M.U.L.A.	Asociación	sin ánimo de lucro	Cobertura legal y desarrollo de proyectos	Facilitador	-	Propios Crowdfunding Subsidio	Propietarios interesados	6
Ser Gi	Fundación	sin ánimo de lucro	Garantías/Avalista	Colaborador Intermediario	Colaborador	Subvención	Propietarios Interesados Recursos Financieros	3
Vidàlia	Cooperativa	Consumo Vivienda	Realizar obras Gestión de la propiedad Huerta	Masover	-	Propios Subvención para crear la cooperativa	Recursos Financieros Licencia para la obra	1

Cáritas Manresa	Entidad Eclesiástica	sin ánimo de lucro	Gestión Cooperada de contratos Atención a personas en riesgo de exclusión	Intermediario Facilitador Colaborador	Impulsor Colaborador	Convenio de gestión cooperada con el Ayuntamiento Subvención	Propietarios interesados	17
Obrint Portes	Cooperativa	de Trabajo Asociado	Iniciativa Social Todas las etapas para el contrato de masovería urbana	Propietario Colaborador	Impulsor	Convenio de gestión cooperada con el Ayuntamiento Subvención Crowdfunding	Recursos Financieros	4

Fuente: Elaboración propia

3.2 Tipos de gestión y la actuación de la Administración

Las formas de gestión de un proyecto de masovería urbana también revelan el concepto de la innovación social, porque pueden ser diversas, sencillas o complejas. La gestión sencilla (entre agentes privados) se considera cuando la parte propietaria y la parte masovera pactan el acuerdo sin la mediación o colaboración de otra parte. Las formas más complejas implican y dependen de la intervención de la administración pública o de otros agentes.

En la **gestión entre agentes privados** la Administración puede tener papel de facilitadora, dando soporte al desarrollo del proyecto, como medidas de fomento. En ese caso no interviene directamente. Si no tiene papel directo en la gestión del proyecto puede adoptar medidas para la rehabilitación, ajuste de alquiler, bonificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), difusión de la figura de la masovería urbana, prestar asistencia técnica o jurídica. Otra implicación que pueda tener la Administración es la facilitación del listado público de personas propietarias o demandantes de viviendas que por su especificidad pueden estar interesados en el contrato de masovería urbana.

Se considera una **gestión mixta** del contrato de masovería urbana cuando este implica una tercera parte, puede ser persona o entidad. En general, en los contratos de gestión mixta, la tercera parte es una entidad de la economía social que interviene entre la parte propietaria y la parte masovera. En general, la parte propietaria cede la vivienda a la tercera parte, por un periodo determinado, para que esta lo gestione.

La tercera parte actúa como arrendataria y es la responsable de las obras de rehabilitación o mejora directamente, o con la intervención de los futuros beneficiarios, usuarios, a quienes les va a ceder la vivienda. En este caso la Administración puede ser una colaboradora y se implica en la ejecución de algunas partes del proyecto. Esa actuación de la Administración puede ser instrumentalizada con la formalización de un convenio de colaboración. Sería el caso de las entidades de la economía social. La asignación de la gestión a una entidad que gestione la vivienda puede ser llevada a cabo por la administración como propietaria de vivienda con necesidades de rehabilitación.

La colaboración puede estar acompañada de diferentes medidas de apoyo como el asesoramiento técnico y jurídico, la intermediación entre las partes interesadas, el seguimiento de las obras a realizar, eso sin perjuicio de las otras medidas de fomento, beneficio fiscal, etc.

En el caso de que la **gestión sea institucional o pública**, impulsada por la administración, es la propia administración la que actúa como la parte propietaria y arrendataria mediante el contrato de masovería urbana. En este caso, cumple doble papel, de impulsora, promotora, desarrollo y gestión del contrato. La administración puede ser cesionaria o arrendataria de la vivienda y hacer las obras de rehabilitación o mejora, a cambio, total o parcialmente, de la renta, para satisfacer a la parte propietaria y subarrendar o transferir las viviendas a los usuarios finales. La administración puede ceder una vivienda de su propiedad formalizando

los contratos de masovería urbana o bien ceder la vivienda de titularidad de una tercera persona o entidad que encomienda a la administración la gestión de su vivienda.

En un proyecto de Masovería Urbana las administraciones pueden actuar como:

- **Facilitador:** el contrato se firma entre propiedad y personas aparceras, el ayuntamiento realiza tareas de asesoramiento y apoyo.
- **Colaborador:** el ayuntamiento con el apoyo de una entidad local gestiona y hace el seguimiento del contrato de aparcería.
- **Impulsor:** el ayuntamiento destina viviendas municipales a la aparcería y gestiona el contrato de viviendas privadas.

Consideraciones finales

Como vimos, la masovería urbana representa una innovación social con capacidad de incidir en otros territorios fuera de Cataluña como se observa en los marcos estratégicos para la vivienda en otras comunidades.

Al observar y analizar la práctica podemos destacar que, a diferencia de lo que está previsto en la LDH y en su revisión, los contratos de masovería que se han puesto en marcha en los últimos años, en Cataluña, tienen involucradas, además de las dos partes: el propietario y la parte masovera, otros agentes que cumplen diferentes papeles.

Esos agentes suelen ser: la administración pública (ayuntamientos) y las entidades de la economía social (de mercado y de no mercado). Estos agentes tienen un papel relevante pues actúan, como vimos en este capítulo, de diferentes formas en la puesta en práctica de este modelo de contrato. Pueden ser facilitadores, impulsores o colaboradores en función de qué papel cumplen.

La mayoría de las entidades son cooperativas, que por su capacidad de atender la necesidad de las personas se presenta en sus diferentes clases.

Las dificultades a que se enfrentan en la operación de masovería urbana son variables como propietarios interesados en ofrecer su vivienda, en la capacidad de ejecución de actividades específicas de obra y gestión de intereses y servicios. Por eso es importante una gestión profesional y el apoyo casi que incondicional de la administración pública.

Referencias

Bibliografía

Albors Sorolla, M.A.(2011): *Estudio del Modelo Andel de Cooperativas de Viviendas en Cesión de Uso y la posibilidad de su introducción en España*, Tesis de Máster en Edificación, Universidad Politécnica de Valencia. Repositorio, edición electrónica, pp. 41-43.

- Aristondo Martín, G. L. (2003). “Cooperativismo, autoayuda y autogestión: Una alternativa uruguaya para la vivienda de interés social”. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 7.
- Bosch Portell, M. (2010). “Movilidad y herencia de los masovers catalanes. La familia Culubret, siglos XVII-XIX”. *Historia Agraria*, 52, 45-74.
- Bredenoord, J. (2010). *El movimiento cooperativo por la construcción de viviendas populares en Uruguay; las futuras tareas del modelo cooperativo de ayuda mutua, y movimientos contemporáneos comparables en algunos otros países latinoamericanos*.
http://bredenoordhousingresearch.com/wp-content/uploads/2016/03/Cooperativismo_Uruguay.JBR_.2010.pdf
- Bueno Maluenda, M. C. (2017). “Repensar la política fiscal sobre la rehabilitación de viviendas: propuesta de régimen fiscal para iniciativas “cohousing” *Ciriec- España. Revista jurídica de economía social y cooperativa*, N° 31, 197-226
- Candón-Mena, J., & Domínguez-Jaime, P. (2020). “La autoconstrucción de viviendas en Marinaleda desde la perspectiva del gobierno de los bienes comunes de Ostrom”. *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 19 (3), 684-706.
- Chaves Ávila, R. y Monzón Campos, J.L. (2020) “Fundamentos de economía social”. En Chaves Ávila, R., Fajardo García, G. y Monzón Campos, J.L. *Manual de Economía Social*, Tirant lo Blanch, 21-42.
- Chaves Ávila, R., Gallego Bono, J., Savall Morera, T. (2020) “Políticas públicas y entorno de la economía social”. En Chaves Ávila, R., Fajardo García, G. y Monzón Campos, J.L. *Manual de Economía Social*, Tirant lo Blanch, 43-64.
- Chaves Ávila, R., Monzón Campos, J. L. (2018) “La economía social ante los paradigmas económicos emergentes: innovación social, economía colaborativa, economía circular, responsabilidad social empresarial, economía del bien común, empresa social y economía solidaria”. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, vol. 93, 2018, pp. 5-50.
- De la Encarnación, A. M. (2019) “Urbanismo emergente y nuevas formas de vivienda colaborativa: ¿es posible otro futuro urbano?” *Revista General de Derecho Administrativo* N° 52 (Iustel, Octubre 2019).
- Di Fini, M., & Villani, M. L. (2004) “¿Es La Cooperativa de Autoconstrucción Sólo Una Alternativa A La Falta De Vivienda?” *Mosaico. Trabajos en Antropología Social y Arqueología*, 121.
- Etxezarreta Etxarri, A., & Merino Hernández, S. (2013). “Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica”. *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, (113), 92-119.

- Etxezarreta, A., Cano, G. & Merino, S. (2018): “Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España”, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 92, 61-86
- Fajardo, I. G. (2010). *La promoción de la vivienda cooperativa y el papel de la administración local*. http://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Promocion_%20vivienda.pdf
- Fajardo García, I. G. (2014). *Las cooperativas de viviendas en la Comunidad Valenciana: constitución y funcionamiento*. (Coord.: Fajardo García, G.) CIRIEC-España, Valencia.
- Fajardo, I. G. (2009). “El objeto social de las cooperativas de vivienda en la legislación española”, *Pensamientos jurídicos y palabras dedicados a Rafael Ballarín Hernández* (pp. 383-398). Valencia: Universidad de València.
- Fajardo, I.G. (2020). “Derecho de la economía social”. En Chaves Ávila, R., Fajardo García, G. y Monzón Campos, J.L. *Manual de Economía Social*, Tirant lo Blanch, 81-97.
- Fajardo, I.G., Senent Vidal, M. J. (2020) “Cooperativismo de consumidores, de viviendas y de servicios empresariales y profesionales”. En Chaves Ávila, R., Fajardo García, G. y Monzón Campos, J.L. *Manual de Economía Social*, Tirant lo Blanch, 321-345.
- Falcón Pérez, C. E., & Fuentes Perdomo, J. (2017) “La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible”. *REVESCO: Revista de Estudios Cooperativos*; Madrid Tomo 125, (2017): 89-108. doi:<http://dx.doi.org/10.5209/REVE.57063>
- Ferrándiz & Nasarre (2011) “Métodos alternativos de acceso a la vivienda en Derecho privado”. *Revista IURIS*.
- Ferrer Alós, L. (2018). “Estructura agraria, familia troncal, mercado de trabajo y redes sociales en el mundo rural, Cataluña siglos XVIII-XIX”. *Mundo Agrario*, 19(40) Doi: <http://dx.doi.org/10.24215/15155994e079>.
- Franco Rubio, G. A. (2009) *La vivienda en la España ilustrada: habitabilidad, domesticidad y sociabilidad*. <https://digital.csic.es/handle/10261/219130>
- García Teruel, R. M. (2016). “Masoveria urbana: un proyecto inacabado”. *Housing: Revista de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili*, (4), 11-12.
- García Teruel, R. M. (2018). *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos* (Doctoral disertación, Universitat Rovira i Virgili). Angulo, J. V., De la Riva Ámez, J. M., & García, A. J. P. (2009). Política de vivienda y urbanismo.
- Gracia, I. y Rojas, R. (2020). *Sistema de gestión público-privado para el fomento de viviendas en alquiler*. (Tesis de Master Executive MBA, EAE Business School, Madrid, España)

- Hernández Aja, A. (dir.) y otros (2015) *Estrategia para el diseño y evaluación de planes y programas de regeneración urbana integrada*. Madrid: Instituto Juan de Herrera (IJH), p. 5.
- Hernández Aja, A.; García Madruga, C. (2014) “Magnitudes de 20 años de planes y programas de rehabilitación y regeneración urbana”, *Revista Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, núm. 179, p. 184
- Lambea Rueda, A (2001) *Cooperativas de viviendas: promoción, construcción y adjudicación de la vivienda al socio cooperativo*.
- Lambea Rueda, A (2015) “Función social de la propiedad y nuevos límites a la Propiedad Horizontal: Efectos de la normativa de rehabilitación del sector inmobiliario”. *RDP*.
- Lambea, Rueda, A (2012) “Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y rehabilitación y arrendamiento”. *CIRIEC. Revista Jurídica*. N. 23.
- Lozano Benito, L. (2014). *Cooperativas De Viviendas de Cesión De Uso En La Nueva Normativa Andaluza Sobre Vivienda*. TFM, Universidad de Valencia.
- Merino, S; Extezarreta, A. (2014) “Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica”. *REVESCO* 113/2014, pág. 115.
- Planas, J. (2015). *Forçats a foc i llum. una història oral dels últims masovers de la regió de girona, 1930-2000*. Continuity and Change, 30(2), 301-303. doi:<http://dx.doi.org/10.1017/S0268416015000156>.
- Rubio Del Val, J. (2013) “La rehabilitación integral de algunos conjuntos urbanos de Zaragoza. Una oportunidad para el reciclado sostenible de la ciudad” *Revista Aragonesa de Administración Pública*, N° Extra 15, pp. 237-282.
- Tamanoi, M. (1983). “Reconsidering the concept of post-peasantry: The transformation of the masoveria system in old catalonia”. *Ethnology*, 22(4), 295.
- Vinuesa, J., De la Riva, J. y Palacios A. (2009). “Política de vivienda y urbanismo. Ciudad y Territorio”. *Revista de Estudios Territoriales*. 161, 505-520.

Legislación y jurisprudencia

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad horizontal <https://www.boe.es/buscar/pdf/1960/BOE-A-1960-10906-consolidado.pdf>
- Constitución Española de 1978. <https://www.boe.es/buscar/pdf/1978/BOE-A-1978-31229-consolidado.pdf>
- Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, de Protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

- Ley 19/1995, de 4 de julio de modernización de las explotaciones agrarias. <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-16257>
- Ley estatal de cooperativas 27/1999, de 16 de julio. <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1999-15681>
- Ley de Régimen Fiscal de las Cooperativas 20/1999. BOE.es - BOE-A-1990-30735 Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.
- Ley española de economía social, 5/2001, de 29 de marzo. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2011/BOE-A-2011-5708-consolidado.pdf>
- Ley 49/2003 de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-21616>
- Ley 18/2007, de 28 de diciembre, Derecho a la Vivienda Cataluña. <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2007/12/28/18/dof/spa/pdf>
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. <https://boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-5941-consolidado.pdf>
- Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo. Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana. <https://boe.es/buscar/act.php?id=DOGV-r-2015-90416&tn=2>
- Ley 3/2017, de 15 de febrero, que regula el libro sexto del Código Civil de Cataluña. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2017-2466>
- Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Catalunya . Art. 4 i del Documento que corresponde a la aprobación inicial, marzo de 2019. https://territori.gencat.cat/web/.content/home/01_departament/transparencia_i_bon_govern/procediments_i_actuacions_juridiques/normativa_en_tramit/projectes_decret/decret_pla_territorial_sectorial_habitatge/20190304_Pla_territorial_sectorial_habitatge_Catalunya.pdf
- Ley 50/2020, de 9 de diciembre, medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler. <https://boe.es/ccaadogc/2020/8292/f00001-00008.pdf>.

Webgrafía

- Ayuntamiento de Barcelona. (2017). Masoveria urbana, vivienda a cambio de rehabilitar el edificio. https://habitatge.barcelona/es/noticia/granja-urbana-vivienda-a-cambio-de-rehabilitar-el-edificio-2_575025
- Ayuntamiento de Bellpuig. (2020). Ordenança de Masoveria Urbana del Municipio de Bellpuig. https://bop.diputaciolleida.cat/faces/consultaF/servlets/donarEdicte/?id=2020_182_5874
- Ayuntamiento de Lloret de Mar. (2017). Pla Local d'habitatge de Lloret de Mar. https://www.lloret.cat/seccions/benestar-i-familia/fitxers/PLHLLloret_DDGi.pdf

- La Vanguardia (2020) Barcelona impulsa la "masovería urbana" en su parque de viviendas de alquiler. (06/06/2020). La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/politica/20200606/481640479082/barcelona-impulsa-la-masoveria-urbana-en-su-parque-de-viviendas-de-alquiler.html>
- Bosch, R. M. (13/10/2020) Nuevas fórmulas de vivienda: 'masoveria' urbana en Cal Vidal. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/local/catalunya/20201013/484022985867/nuevas-formulas-vivienda-masoveria-urbana-cal-vidal.html>
- FUCAVAM (2020) Gestión Cooperativa. 9ª Jornada. Capital Social. <https://www.fucvam.org.uy/wp-content/uploads/2020/11/Tema-9-Capital-Social-2020.pdf>
- Gobierno de Navarra. (2016). Prospección de Buenas Prácticas en Políticas de Vivienda en el Ámbito Regional y Local de la Unión Europea. <https://www.navarra.es/NR/rdonlyres/6FAFB78E-D622-4A42-B78A6ADA78F9CCB1/366691/Prospecci%C3%B3nBuenasPr%C3%A1cticasViviendaUE.pdf>
- Guía Metodológica de Masoveria Urbana (2017) Diputación de Barcelona en el año 2015-2016. https://celobert.coop/wp-content/uploads/2017/03/masoveria_urbana_opt.pdf
- Instituto Nacional de Estadística. (2011) https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=ultiDatos&idp=1254735572981
- La Vanguardia. Nueva campaña para impulsar la Masoveria Urbana en Girona. (08/10/2015). La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/local/girona/20151008/54437970663/gironacampana-masoveria-urbana.html>
- Observatorio Vasco de la Vivienda (2013). Fórmulas Alternativas a la compra y el Alquiler en el Acceso a la Vivienda. Recuperado de: <<https://www.parlament.cat/document/intrade/29556>.
- Project 6 Claus. (2014). Masoveria Urbana. Análisis de las Condiciones para la implantación del régimen Masoveria Urbana. https://projecte6claus.files.wordpress.com/2014/06/masoveria_urbana_olot.pdf
- Prueba piloto de masoveria urbana en el Urgell para habitar casas vacías. (2020). https://www.segre.com/es/noticias/comarcas/2020/11/02/prueba_piloto_masoveria_urbana_la_comarca_para_habitar_casas_vacias_118278_1091.html
- Sabadell, P. A. (2018). Masovería urbana, alianza de conveniència. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/local/sabadell/20180829/451527788057/masoveria-urbana-alianza-de-conveniencia.html>

Planes de Vivienda

- Comunidad Valenciana. Libro Blanco de la vivienda. <https://habitatge.gva.es/documents/20558636/0/lbv-cv-cas>

- Gobierno Castilla la Mancha. Ayudas a la Rehabilitación Edificatoria. <https://vivienda.castillalamancha.es/ayudas-y-subsvenciones/ayudas-la-rehabilitacion-edificatoria>
- Gobierno de Aragón. Plan de Vivienda 2018-2021. <http://www.boa.aragon.es/cgi>
- Gobierno de Cantabria. Plan de Vivienda 2018-2021. <https://participacion.cantabria.es/documents/10711/218046/plan+de+vivienda+de+cantabria+2018+-+2021/9ebf7338-0daf-730a-4946-7c1846f1125a>
- Gobierno de La Rioja. Plan de Vivienda 2018-2021. <https://www.larioja.org/vivienda/es/plan-vivienda-2018-2021-rioja>
- Gobierno de Murcia. Plan Vivienda 2018-2021. [http://www.carm.es/web/pagina?idcontenido=59463&idtipo=100&rastr=c1079\\$m](http://www.carm.es/web/pagina?idcontenido=59463&idtipo=100&rastr=c1079$m)
- Gobierno del Principado de Asturias. (2018) Plan Asturiano de Vivienda 2018-2021. https://www.asturias.es/asturias/descargas/pdf_temas/vivienda/2019_03_20_plan_asturiano_vivienda_2018_2021.pdf
- Vasco. Plan Director de Vivienda 2018-2020. https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/2018_20_0/es_def/adjuntos/pdv_2_018_2020.pdf
- Junta de Andalucía. Plan Vivie en Andalucía de vivienda y rehabilitación urbana 2020-2030. <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/actualidad/noticias/detalle/239005.html>
- Junta de Castilla y León. Plan de Vivienda de Castilla y León 2018-2021. <http://www.coal.es/wp-content/uploads/2018/07/presentaci%c3%b3n-ayudas-rehabilitaci%c3%93n.pdf>
- Junta de Extremadura. Plan de Vivienda de Extremadura 2018-2019. Recuperado de: < <http://doe.juntaex.es/pdfs/doe/2019/530o/19040019.pdf> >
- Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 , regulado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo. <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/objetivos>
- Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 Madrid. Plan de Viviendas 2018-2021. <https://www.comunidad.madrid/servicios/vivienda/plan-estatal-vivienda-2018-2021>
- Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/pev_22-25_16-06-212.pdf