

Aspectes pràctics de la masoveria urbana

Espai de la Xarxa de Serveis Locals
d'Habitatge 02/21

Barcelona, 13 de maig de 2021

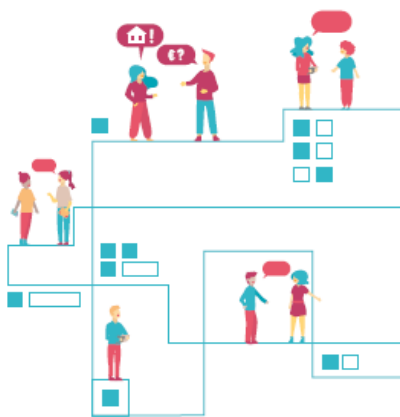
Isabel Ezpeleta García
Responsable jurídic, Oficina d'Habitatge
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals



**Diputació
Barcelona**

Què has de saber sobre

La masoveria urbana



ÍNDEX

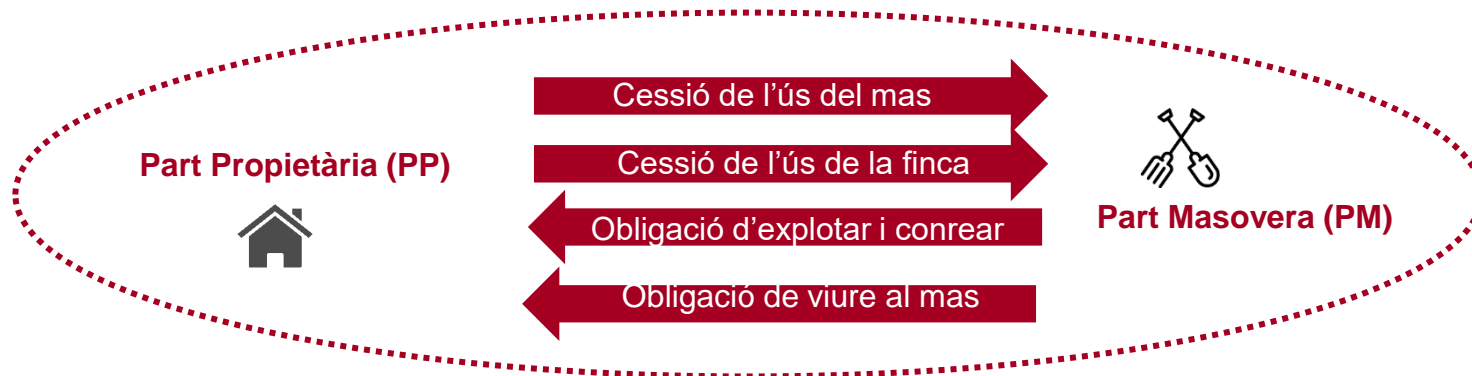
1. Antecedents
2. Què és ?
3. Marc legal
4. Què aporta?
5. Interès per a la part masovera i part propietària
6. Procés d'acord
7. Rol de l'Administració
8. Suport Diputació de Barcelona

1. Antecedents

- Context 2007 : Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Crisi econòmica, en particular, sector de la construcció habitatge + preus de lloguer elevats i condicions legals poc favorables desocupació permanent dels habitatges + manca de conservació del parc d'habitatges + tradicional pes de la propietat front al lloguer = **diversificació formes accés**

- La **masoveria urbana** s'inspira en la **tradicional masoveria catalana** desenvolupada a l'àmbit rural: la persona masovera habita el mas que hi ha a la finca com a obligació derivada del contracte, sense pagar cap contraprestació per l'ús, però, a canvi, està obligada a explotar, conrear la finca o explotació agrària, i a portar a terme altres activitats que li hagi encomanat la part propietària (article 39, Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu)



2. Què és ?

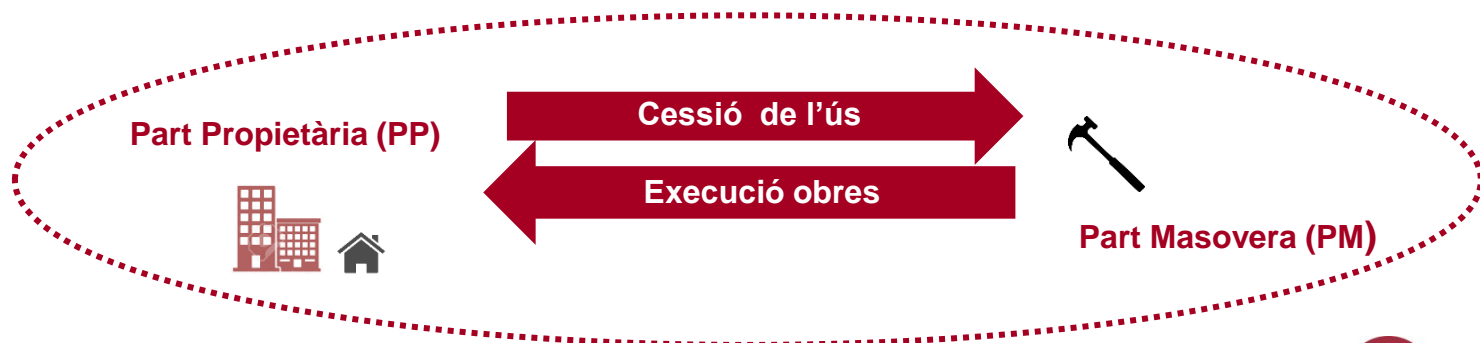
Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya (LDHC), article 3, k) (modificat per Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya)

El **contracte onerós** en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de **reparació, manteniment i millorament** necessàries **per tal** que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de **cinc anys**. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no es fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte és de cinc anys

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), article 17,5 (modificació introduïda per Llei 4/2013, 4 de juny, de Mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges)

En els contractes d'arrendament podrà acordar-se lliurement per les parts que, durant **un termini determinat**, l'obligació del pagament de la renda es pugui reemplaçar totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de **reformar o rehabilitar** l'immoble en els termes i condicions pactats.

“rehabilitació per renda”



3. Marc legal

- La LAU és un marc de regulació desenvolupat i que aporta seguretat

	LDH (art. 3.k)	LAU (art. 17.5 LAU)
Ús	<ul style="list-style-type: none">• Immoble (habitabilitat-ús habitatge)	<ul style="list-style-type: none">• Ús habitatge (títol II LAU)
Obres	<ul style="list-style-type: none">• Reparació, manteniment o millora (necessàries per a que sigui habitable o mantenir-ho habitable)	<ul style="list-style-type: none">• Reformar o rehabilitar
Preu	<ul style="list-style-type: none">• Les obres han de constar en el contracte	<ul style="list-style-type: none">• Ha de ser cert (obres han d'estar determinades i valorades econòmicament)
Renda	<ul style="list-style-type: none">• Pot existir una renda en metàl·lic sempre que sigui accessòria a les obres (renda en espècie) (la definició no ho preveu)	<ul style="list-style-type: none">• Pot existir una renda en metàl·lic (substitució total o parcial)
Duració	<ul style="list-style-type: none">• Acord de les parts, en defecte: mínim 5 anys	<ul style="list-style-type: none">• Acord de les parts, en defecte:• Mínim 7 anys + 3 any (persona jurídica: Ajuntaments)• Mínim 5 anys + 3 anys (privats)
Resolució	<ul style="list-style-type: none">• Incompliment per la part masovera de realitzar les obres en el termini acordat.	<ul style="list-style-type: none">• Incompliment per part arrendatari de realitzar les obres en els terminis i condicions pactades

4. Què aporta?

- **Promou la mobilització:** Instrument per a evitar la desocupació permanent dels habitatges i **promou la conservació del parc:** Instrument i de foment de la rehabilitació (article 42.3 LDH).
- **Promou habitatges més assequibles:** Ajuda a moderar el preu del lloguer perquè crea més oferta i la diversifica.
- **Computa a efectes dels compromisos solidaritat urbana:** Els habitatges cedits en règim de masoveria es consideren habitatges destinats a polítiques socials (article 74 LDH).
- **Impacte social i econòmic en municipis petits** on la mobilització d'1 o 2 habitatges té (escoles, despoblació, etc.)
- **Aporta més estabilitat i vinculació a l'habitatge:** l'amortització de les obres facilita el pacte de terminis més llargs en la durada del contracte.
- **La rehabilitació per renda és una actuació protegible:** pot tenir cobertura en el marc dels ajuts de millora de l'eficiència energètica i sostenibilitat i de foment de la conservació, millora seguretat i accessibilitat segons el *Reial Decret 106/2018, Pla estatal vivenda 2018-2021* (articles 34.3 i 40.5 PEV



Dificultats

- Manca d'un **desenvolupament legal** específic de la figura (jurídic, constructiu o econòmic) aporta certa complexitat i dificultat
- **Desconeixement** de la figura
- Manca de **foment i suport públic** a la figura (suport tècnic, ajuts, garanties, etc.)
- Garantir la **qualitat final** de les obres.
- Seleccionar **destinatari amb habilitats**, coneixement, experiència: **autoconstrucció**
- Com a conseqüència de les anteriors, **atraure i mobilitzar a persones propietàries** d'habitatges desocupats amb necessitat de reformes o rehabilitació.
- Necessitat de **recursos tècnics i econòmics**

5. Interès per a la part masovera i part propietària

part propietària

- Contribueix a **evitar la degradació** de l'habitatge desocupat i el **compliment del deure de conservació i rehabilitació**
- Facilita la **rehabilitació amb menys liquiditat i temps**: trasllada la gestió de les obres i la inversió a la part masovera.
- Evitar el risc d'imposició de **sancions per habitatge buit** de la Llei 18/2007 (LDH)
- **Evita el risc d'ocupacions** sense títol habilitant.
- Contribueix a complir amb el **deure de conservació i rehabilitació** (art 30 LDH, art. 197.1 TRLUC, art. 15 TRLS)



part masovera

- Facilita l'accés a l'habitatge amb **menys liquiditat**: el pagament o part del pagament es fa en **espècie** (obres)
- Permet **aprofitar les habilitats** en oficis relacionats amb la construcció i el **temps disponible**.
- Aporta més **estabilitat i arrelament** ja que l'amortització de les obres pot facilitar el pacte de terminis més llargs en la durada del contracte.
- **Responsabilitza** d'un bon ús i conservació de l'habitatge.

6. Procés d'acord



- Selecció d'un habitatge amb un estat físic favorable
- Selecció de la part masovera: determinar les **capacitats, habilitats i coneixements de la part masovera**.
- **Visita inicial a l'habitatge** per conèixer l'estat general i valorar la possibilitat de desenvolupar un contracte de masoveria. Aconsellable suport d'un tècnic
- **Interessos inicials de les parts** pel que fa a obres, renda, durada



- **Assegurar-se de la situació física (estat conservació)**: visita i inspecció ocular i sol·licitud documentació (cèdula habitabilitat i CEE). L'habitatge ha de tenir **condicions d'habitabilitat** o poder disposar-ne una vegada realitzades les obres. **Mentrestant no es disposi de la cèdula d'habitabilitat no es podrà residir-hi**.
- **Assegurar-se situació jurídica** (titularitat, càrregues, etc.) i urbanística (certificat de règim urbanístic)

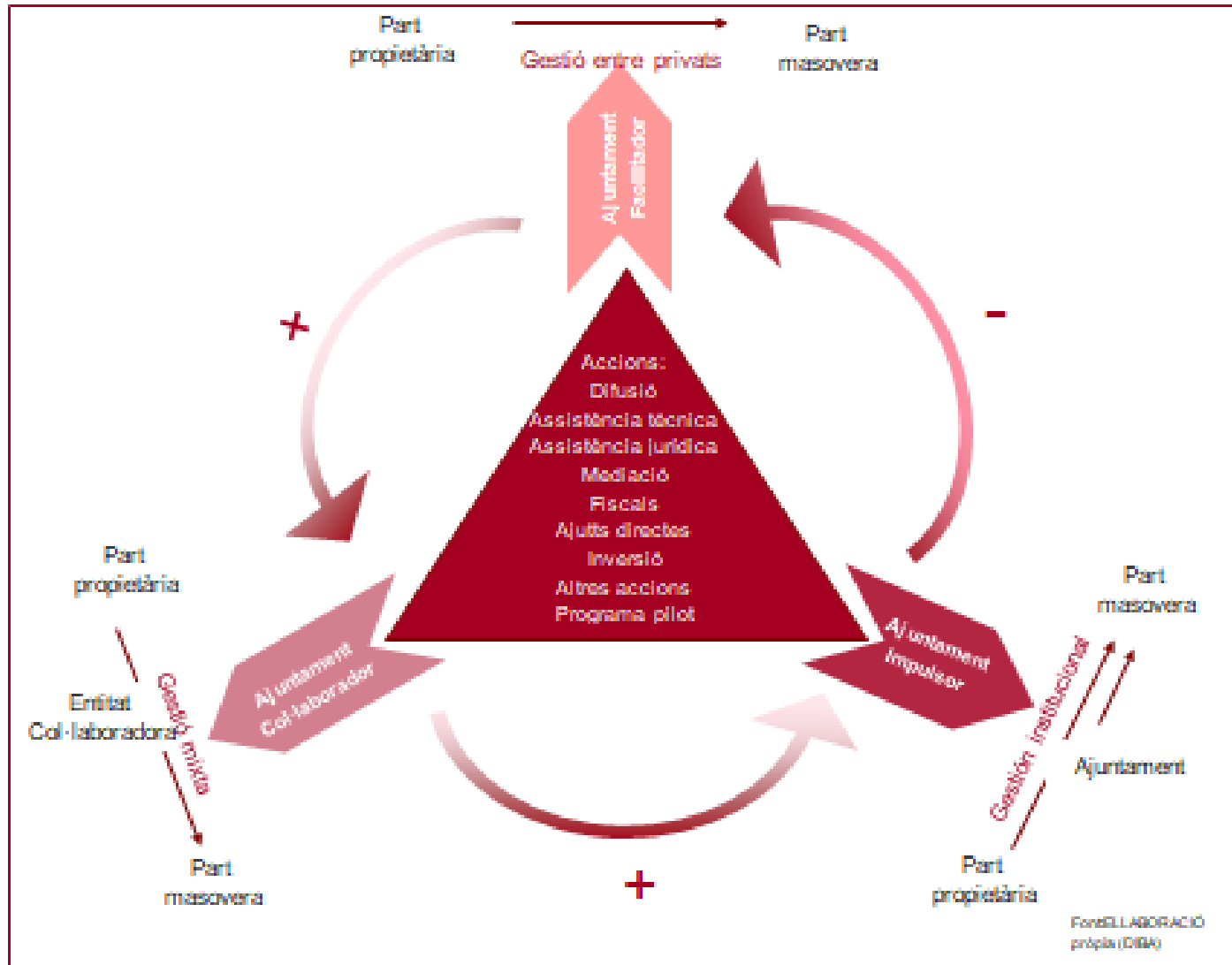


- Determinar i fer constar al contracte les **obres necessàries** (vinculades a l'habitabilitat) i les **obres complementàries** (millores) i **el cost d'intervenció** per determinar la durada i la renda.
- Obligació de la propietària de lliurament del **certificat d'eficiència energètica i cèdula d'habitabilitat**.
- **Seguiment** : Establiment d'un **calendari de visites** pel seguiment de les obres i dret a realitzar visites.
- **Contractació d'una assegurança**



- **Realitzar de les obres per part masovera** en temps i forma convinguts. Executar-les (totes o part) per si mateixa (autoconstrucció) o contractar-les.
- **Complir la masovera els requisits tècnics** segons la intervenció: assabentat, obres menors, majors (menys freqüents) i assegurar la **responsabilitat civil** i la **seguretat i salut**.
- **Permetre les visites de supervisió** de les obres per part de la part propietària o tècnica designada (calendari de visites).
- Realitzar la propietat les **obres de manteniment** necessàries per mantenir d'habitabilitat

7. Rol de l'Administració



7. Rol de l'Administració

- **Gestió entre privats: Administració Facilitadora**
 - propietari privat → masovera privat
 - L'Ajuntament no participa directament com a titular i facilita mesures de foment i dona suport

- **Gestió mixta: Administració Col-laboradora**
 - Intervenció d'una tercera entitat (Tercer Sector)
Ajuntament → entitat col-laboradora → privat

- **Gestió institucional: Administració Impulsora**
 - Ajuntament → privat
 - L'Ajuntament titular intervé i gestiona directament

7. Rol de l'Administració

- Les mesures de foment de l'Administració poden ser diverses



- **Difusió** (tríptics informatius, publicacions, pàgina web, mitjans comunicació, etc.)
- **Assistència tècnica** (informació, gestió tècnica redacció o supervisió projectes o seguiment obres, intervenció brigades municipals, etc.)
- **Assistència jurídica** (contractes, documentació administrativa, etc.)
- **Mesures fiscals:** bonificacions ICIO, taxes, IBI, etc)
- **Ajuts econòmics:** rehabilitació, etc.)
- **Inversió i despeses** (adquisició habitatges, finançament materials, pagament assegurances, CEE, CH, etc.)
- **Programes públics existents** (avalloguer, borses de mediació de lloguer social, ajuts lloguer i rehabilitació, etc.)
- **Actuacions formatives i ocupacionals** de las persones masoveres
- **Creació de borses alternatives** de persones masoveres i propietàries
- **Programes pilots** de masoveria (permet anular, rectificar, reforçar, redissenyar, etc.)

8. Suport Diputació de Barcelona

- Recursos DIBA per donar suport a la masoveria urbana



1. **ESTRATÈGIES SECTORIALS D'HABITATGE_ ESTRATÈGIES PER A LA MOBILITZACIÓ I INTERVENCIÓ D'HABITATGES DESOCUPATS**



2. **ESTUDIS D'ACTUACIONS D'HABITATGE I REHABILITACIÓ_ ESTUDIS DE VIABILITAT DE MASOVERIA URBANA D'HABITATGES MUNICIPALS O CEDITS**



3. **AJUT ECÓNÓMIC REFORMA, CONDICIONAMENT I REHABILITACIÓ HABITATGES MUNICIPALS I CEDITS**



4. **FONS PRESTACIÓ FOMENT DEL LLOGUER ASSEQUIBLE I GESTIÓ D'HABITATGES MUNICIPALS O CEDITS**



5. **XARXA DE SERVEIS LOCALS D'HABITATGE : ESPAIS EXPERIÈNCIES, PUBLICACIONS, DIFUSIÓ**

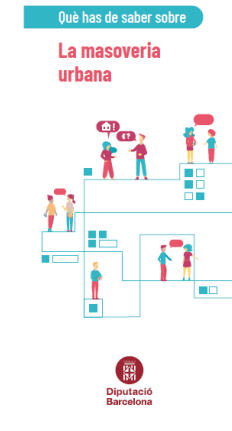


6. **SERVEI CONSULTES GSHUA**

8. Suport Diputació de Barcelona

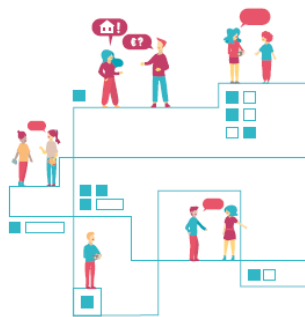


- Publicació: Guia metodològica masoveria urbana
<https://www1.diba.cat/llicreteria/pdf/57962.pdf>
- Jornada: **La masoveria urbana i els ajuntaments Un pas endavant?** Castellbisbal, 10 de març de 2017
- Espais d'experiències
- Difusió: Tríptics, vídeos i altre material de difusió (pàgina web sobre masoveria urbana)



Què has de saber sobre

La masoveria urbana



Moltes gràcies

