

# La Masovera

## QUÈ ÉS LA MASOVERIA?

La masoveria, antigament, era la cessió d'ús que feia la propietat d'una finca agrícola a una altra persona, per tal que es fes càrrec de l'immoble i l'explotació a canvi d'una part de la collita. Avui dia, coneixem per masoveria urbana la cessió d'ús d'un immoble en sòl urbà, a canvi de la seva rehabilitació. Aquest acord es materialitza a través d'un contracte en el qual es detallen les obres que es duran a terme, el seu cost, el temps de cessió, i si hi haurà, o no, una remuneració dinerària. Quan aquest acord de masoveria succeeix en un immoble en sòl no urbanitzable, és a dir, en una masia en sòl rústic, parlem de masoveria rural per diferenciar-la de l'anterior.

## PER QUÈ HEM DE FER MASOVERIA AL NOSTRE IMMOBLE?

La masoveria urbana és un model alternatiu d'accés a l'habitatge que fomenta la rehabilitació, promou la cura del patrimoni i redueix l'impacte mediambiental. Masoveritzant el vostre immoble, faciliteu l'accés a l'habitatge de persones sense aquesta necessitat coberta, contribuïu a l'augment de l'oferta d'habitatge assequible i doneu suport al valor d'ús dels habitatges per davant del seu valor de mercat.

## LA NOSTRA PROPIETAT ÉS MASOVERITZABLE?

Tota propietat, pública o privada, que requereix obres és masoveritzable, sigui perquè es troba en un estat

d'abandonament, o per requerir reformes de millora de l'accessibilitat, de l'eficiència energètica o reduir la seva dependència als combustibles fòssils. Un habitatge masoveritzable és tot aquell que requereix ser reformat o rehabilitat per fer-lo més habitable per les persones que hi viuen o hi viuran.

## PUC CEDIR UNA PART DE LA MEVA PROPIETAT?

A l'hora de cedir una part de l'immoble, no cal fer divisió horitzontal. Per diferenciar la part a cedir de la resta de la propietat, tant sols cal definir-ho per contracte. Aquest contracte inclou també un certificat, de la tècnica corresponent, que acredita que les obres acordades són les suficients per garantir que, l'espai cedit, compleix la llei vigent del territori en matèria d'habilitat.

## PODEM OBTENIR UNA RENDA MENSUAL EN UN CONTRACTE DE MASOVERIA?

La remuneració d'un contracte de masoveria urbana és no dinerària i equival al valor de les obres. Si desitgeu percebre, a més a més, una quota mensual o anual, aquesta no podrà ser en cap cas equivalent a un lloguer. En compensació per aquesta quota, el termini de cessió s'haurà d'allargar proporcionalment, a favor de la part masovera. La suma de la quota de cessió mensual i la quota del préstec per les obres no podran superar el 30% dels ingressos del conjunt de la unitat de convivència que visqui en l'immoble. Malgrat les obres van a càrrec de la part masovera, la part propietària pot assumir part d'aquesta despesa, a canvi d'una reducció proporcional del període de contracte.

## “ENS COSTA MOLT VENDRE L'IMMOBLE PEL SEU MAL ESTAT”

Si teniu una propietat a la venda, una bona decisió és cedir-la a canvi de la seva rehabilitació doncs, a través d'aquesta alternativa d'accés a l'habitatge, eviteu la seva degradació i contribuïu a l'augment del parc d'habitatges assequible, lluny del mercat especulatiu. Un cop finalitzat el contracte, recupereu l'immoble en millors condicions i a disposició per continuar fent-ne ús.

## “LA PART INQUILINA VOL FER OBRES A L'HABITATGE, PERÒ JA TENIM EL CONTRACTE DE LLOGUER FIRMAT”

Si aquest és el vostre cas, es pot substituir el contracte vigent per un de nou, de masoveria. Tan sols s'ha de realitzar la valoració de les obres i redactar el nou contracte. Si, a més a més, la propietat vol seguir percebent una quota mensual, aquesta serà inferior al lloguer convencional i el termini de cessió s'allargarà proporcionalment.

## QUIN COST TÉ MASOVERITZAR UNA PROPIETAT?

Un cop escollida la part masovera, correspon a la propietat assumir les despeses de redacció de contracte, les de registre i les del seguiment de les obres per comprovar el compliment de l'acord. El cost de la Cèdula d'Habilitat i del Certificat d'Eficiència Energètica també seran de responsabilitat de la part propietària. Les despeses d'honoraris, visats, llicències i execució de l'obra recauran sobre la part masovera.

## QUIN ÉS EL MARC JURÍDIC QUE REGULA LA MASOVERIA URBANA?

La masoveria urbana queda regulada per la Llei 29/1994, de 24 de novembre d'Arrendaments Urbans (LAU). Sota aquest marc jurídic la masoveria urbana es defineix com a arrendament per obra. A Catalunya, per primera vegada i de forma capdavantera, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge (LDHC), incorpora la figura del contracte de masoveria urbana per diferenciar-la d'aquest tipus d'arrendaments amb algunes especificacions.

## QUÈ PASSA EN FINALITZAR EL CONTRACTE?

Un cop finalitzat el contracte, la part propietària torna a tenir ple dret sobre l'immoble. Arribat aquest punt, hi ha la possibilitat de renovar el contracte de cessió d'ús, en aquest cas a canvi d'una remuneració mensual o anual, o bé considerar altres tipus de contracte.

## LA PART MASOVERA HA DE TENIR HABILITATS DE CONSTRUCCIÓ PER HABITAR L'IMMOBLE?

La part masovera no ha de tenir habilitats ni experiència en construcció. Les obres podran ser contractades a una empresa experta. Si el contracte ho contempla, la part masovera podrà participar de les obres, amb l'acompanyament i tutorització d'una empresa o persona especialitzada, a canvi d'una reducció de la quota mensual.

**A Espanya hi ha 3,4M d'habitatges buits. El 83% dels joves no es poden emancipar. Només un 0,6% dels 9,8M d'edificis són accessibles per a persones amb mobilitat reduïda.**

## PASSOS PER MASOVERITZAR EL VOSTRE IMMOBLE

**PAS 1.** Registre de l'immoble.  
Aneu a [www.lamasovera.org](http://www.lamasovera.org) i ompliu el formulari.

**PAS 2.** Valoració de l'immoble.  
Rebreu un correu electrònic per tal de concretar una entrevista i fer una proposta econòmica de les obres.

**PAS 3.** Cerca de les persones interessades.  
A través de la nostra plataforma web i xarxes socials, realitzem la difusió de l'oferta per trobar la part masovera més adequada.

**PAS 4.** Redacció del contracte.  
Es defineix el projecte tècnic, econòmic i financer per a la redacció del contracte de masoveria urbana. Us específic per a cada immoble.

**PAS 5.** Firma del contracte.  
Finalment, es procedeix a la firma del contracte i, un cop iniciades les obres, es realitza el seguiment d'aquestes per tal de comprovar el seu compliment.

La Masovera som un col·lectiu de professionals que impulsa la Masoveria Urbana, per un habitatge digne i la cura del patrimoni i el medi ambient.

## ¿QUÉ ES LA MASOVERÍA?

La masovería, antiguamente, era la cesión de uso que hacía la propiedad de una finca agrícola a otra persona para que esta se hiciera cargo de la vivienda y la explotación a cambio de una parte de la cosecha. Hoy en día conocemos por masovería urbana la cesión de uso que se hace de un inmueble en suelo urbano, en un pueblo o ciudad, a cambio de su rehabilitación. Este acuerdo se materializa a través de un contrato en el que se detalla el tiempo de cesión, las obras que se realizarán, su coste y, además, si habrá o no remuneración dineraria. Cuando este acuerdo de masovería se realiza en un inmueble en suelo no urbanizable, es decir, en una masía en suelo rústico, hablamos de masovería rural para diferenciarla de la anterior.

## ¿POR QUÉ TENEMOS QUE HACER MASOVERÍA EN NUESTRO INMUEBLE?

La masovería urbana es un modelo alternativo de acceso a la vivienda que fomenta la rehabilitación, promueve el cuidado del patrimonio y reduce el impacto medioambiental. Masoverizando vuestro inmueble, facilitáis el acceso a la vivienda de personas sin esta necesidad cubierta, contribuís en el aumento de la oferta de vivienda asequible y apoyáis el valor de uso de las viviendas por encima de su valor de mercado.

## ¿NUESTRA PROPIEDAD ES MASOVERIZABLE?

Toda propiedad, pública o privada, que requiere obras es masoverizable, bien sea porque se encuentra en un

estado de abandono, o porque necesita reformas de mejora de la accesibilidad, de la eficiencia energética o reducir su dependencia a los combustibles fósiles. Una vivienda masoverizable es aquella que requiere ser adaptada para hacerla más habitable para las personas que viven o van a vivir en ella.

## ¿PUEDO CEDER UNA PARTE DE MI PROPIEDAD?

A la hora de ceder una parte del inmueble, no hace falta hacer división horizontal. Para diferenciar la parte a ceder del resto de la propiedad, solo hace falta definirlo en el contrato. Este contrato incluye también un certificado, de la técnica correspondiente, que acredita que las obras acordadas son las necesarias para garantizar que el espacio cedido cumple la ley vigente del territorio, en materia de habitabilidad.

## ¿PODEMOS OBTENER UNA RENTA MENSUAL EN UN CONTRATO DE MASOVERÍA?

La remuneración de un contrato de masovería urbana es no dineraria y equivale al valor de las obras. Si deseáis percibir, además, una cuota mensual o anual, esta no podrá ser en ningún caso equivalente a un alquiler. En compensación por esta cuota, el plazo de cesión se tendrá que alargar proporcionalmente, a favor de la parte masovera. La suma de la cuota de cesión mensual y la cuota del préstamo por las obras no podrán

## “NOS CUESTA MUCHO VENDER EL INMUEBLE DEBIDO A SU MAL ESTADO”

Si tenéis una propiedad a la venta, una buena decisión es cederla a cambio de su rehabilitación, pues, a través de esta alternativa de acceso a la vivienda, evitáis su degradación y contribuís al aumento del parque de vivienda asequible, fuera del mercado especulativo. Una vez finalizado el contrato, recuperáis el inmueble en mejores condiciones y apto para continuar con su uso.

## “LA PARTE INQUILINA QUIERE HACER OBRAS EN LA VIVIENDA, PERO YA TENEMOS EL CONTRATO DE ALQUILER FIRMADO”

Si este es vuestro caso, se puede sustituir el contrato vigente por uno nuevo, de masovería. Tan solo se tiene que realizar la valoración de las obras y redactar el nuevo contrato. Si, además, la propiedad quiere seguir percibiendo una cuota mensual, esta será inferior al alquiler convencional, y el plazo de cesión se tendrá que alargar proporcionalmente.

superar el 30% de los ingresos del conjunto de la unidad de convivencia que viva en el inmueble. Aunque sea responsabilidad de la parte masovera responsabilizarse del gasto de las obras, la parte propietaria puede asumir parte del gasto a cambio de una reducción proporcional del período de contrato.

## ¿CUÁL ES EL COSTE DE MASOVERIZAR UNA PROPIEDAD?

Una vez elegida la parte masovera, corresponde a la propiedad asumir los gastos de redacción de contrato, los de registro y los del seguimiento de las obras para comprobar el cumplimiento del acuerdo. El coste de la Cédula de Habitabilidad y del Certificado de Eficiencia Energética, también serán de responsabilidad de la parte propietaria. Los gastos de honorarios, visados, licencias y ejecución de la obra recaerán sobre la parte masovera.

## ¿CUÁL ES EL MARCO JURÍDICO QUE REGULA LA MASOVERÍA URBANA?

La masovería urbana queda regulada por la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU). Bajo esta marco jurídico la masovería urbana se define como arrendamiento por obra. En Cataluña, por primera vez y de forma pionera, la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda (LDHC), incorpora la figura del contrato de masovería urbana para diferenciarla de este tipo de arrendamientos con algunas especificaciones.

## ¿QUÉ PASA CUANDO FINALIZA EL CONTRATO?

Una vez finalizado el contrato, la parte propietaria vuelve a tener pleno derecho sobre el inmueble. Llegado a este punto, existe la posibilidad de continuar con un contrato de cesión de uso, en este caso a cambio de una remuneración mensual o anual, o bien considerar otros tipos de contrato.

## ¿LA PARTE MASOVERA TIENE QUE TENER HABILIDADES DE CONSTRUCCIÓN PARA HABITAR EL INMUEBLE?

La parte masovera no tiene por qué tener habilidades ni experiencia en construcción. Las obras podrán ser contratadas a una empresa experta. Si el contrato lo contempla, la parte masovera podrá participar de las obras, con el acompañamiento y tutorización de una empresa o persona especializada, a cambio de una reducción de la cuota mensual.

**En España hay 3,4M de viviendas vacías. El 83% de las jóvenes no se puede emancipar. Solo un 0,6% de los 9,8M de edificios son accesibles para personas con movilidad reducida.**

## PASOS PARA MASOVERIZAR TU INMUEBLE

**PASO 1.** Registro del inmueble. Visita [www.lamasovera.org](http://www.lamasovera.org) y rellena el formulario.

**PASO 2.** Valoración del inmueble. Recibiréis un correo electrónico para concretar una entrevista y hacer una propuesta económica de las obras.

**PASO 3.** Búsqueda de personas interesadas. A través de nuestra plataforma web y redes sociales, realizamos la difusión de la oferta para encontrar la parte masovera más adecuada.

**PASO 4.** Redacción del contrato. Se define el proyecto técnico, económico y financiero para la redacción del contrato de masovería urbana. Uno específico para cada inmueble.

**PASO 5.** Firma del contrato. Finalmente, se procede a la firma del contrato y, una vez iniciadas las obras, se hace el seguimiento de estas para comprobar su cumplimiento.

La Masovera somos un colectivo de profesionales que impulsa la masovería urbana, por una vivienda digna y el cuidado del patrimonio y el medio ambiente.

info@lamosovera.org

La Masovera és un projecte subvencionat per l'Ajuntament de València com a "Projecte d'innovació social i urbana" en la convocatòria de 2020 i hem rebut un reconeixement dels "Premis Emprèn" de la Diputació de Tarragona, en la categoria d'Economia Social.



La Masovera es un proyecto subvencionado por el Ayuntamiento de Valencia como "Proyecto de innovación social y urbana" en la convocatoria de 2020 y hemos recibido un reconocimiento de los "Premios Emprende" de la Diputación de Tarragona, en la categoría de Economía Social.

