SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Tercera)
de 25 de enero de 2007 *

En el asunto C-370/05,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 234 CE, por el Vestre Landsret (Dinamarca), mediante resolución de 5 de octubre de 2005, recibida en el Tribunal de Justicia el 10 de octubre de 2005, en el procedimiento penal contra

Uwe Kay Festersen,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Tercera),

integrado por el Sr. A. Rosas, Presidente de Sala, y los Sres. A. Tizzano, A. Borg Barthet, J. Malenovský (Ponente) y U. Lõhmus, Jueces;

Abogado General: Sra. C. Stix-Hackl;
Secretario: Sr. B. Fülöp, administrador;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 12 de julio de 2006;

* Lengua de procedimiento: danés.

consideradas las observaciones presentadas:

— en nombre del Sr. Festersen, por el Sr. K. Berning, advokat;

— en nombre del Gobierno danés, por el Sr. J. Molde, en calidad de agente, asistido por el Sr. P. Biering, advokat;

— en nombre del Gobierno noruego, por el Sr. K. Moen y la Sra. I. Holten, en calidad de agentes;

— en nombre de la Comisión de las Comunidades Europeas, por el Sr. H. Støvlbæk, en calidad de agente;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 3 de octubre de 2006;

dicta la siguiente

Sentencia

1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de los artículos 43 CE y 56 CE.

2 Dicha petición se presentó en el marco de un proceso penal seguido contra el Sr. Festersen, por haber incumplido la obligación de establecer su residencia habitual en el predio rústico que había adquirido en el término del municipio de Bov, en la provincia de Jutlandia Meridional (Dinamarca).

Marco jurídico nacional

3 A tenor de lo dispuesto en el artículo 2 de la landbrugsloven (Ley agraria danesa), en la versión que resulta del lovbekendtgørelse nr. 598 (Decreto nº 598 por el que se refunde el texto legal) de 15 de julio de 1999 (en lo sucesivo, «Ley agraria»):

«1. Las explotaciones agrícolas están sujetas a una obligación de explotación, según lo dispuesto en la presente Ley.

2. Por predio rústico se entenderá una finca inscrita como tal en el catastro.

[...]»

4 Conforme al artículo 4, apartado 6, de la Ley agraria:

«Cuando un predio rústico se divide o se reduce de otro modo a una superficie inferior a 2 ha, no es obligatorio su cultivo, a menos que el propietario desee mantenerlo. [...]»

5 Con arreglo al artículo 7 de la citada Ley:

«1. Un predio rústico debe aprovecharse de manera independiente y debe disponer de una edificación habitable, cuyos habitantes explotarán las tierras sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 8, apartados 4 y 6, 9, apartados 1 y 2, y 10.

2. La explotación podrá gestionarse de distintos modos en función de las posibilidades de aprovechamiento económico, incluida la cría de animales domésticos de acuerdo con criterios de higiene, y en relación con la naturaleza y el medio ambiente.

[...]»

6 El artículo 16 de la mencionada Ley dispone:

«1. Toda persona física puede adquirir un predio rústico situado en una zona rural y cuya superficie sea superior a 30 ha si:

[...]

4) el adquirente fija su residencia estable en el predio rústico en los 6 meses inmediatamente posteriores a la adquisición, [...]

5) el adquirente explota el terreno por sí mismo

[...].

2. Un predio rústico cuya superficie no sea superior a 30 ha podrá ser adquirido si el adquirente cumple los requisitos fijados en el apartado 1, números 1. a 4.

[...]»

7 A tenor del artículo 18 de la Ley agraria:

«1. A excepción de los casos previstos en los artículos 16, 17 y 17 *bis*, sólo es posible adquirir los derechos sobre un predio rústico en un área rural previa autorización del Ministro de Alimentación, Agricultura y Pesca.

[...]

4. El Ministro puede autorizar a una persona a adquirir un predio rústico cuando:

1) la adquisición se realice para uno de los usos contemplados en el artículo 4, apartado 1, número 1, y sea previsible que en el futuro inmediato el predio se utilice conforme a su destino;

2) la adquisición tenga lugar con fines lucrativos con vistas a un uso no agrícola pero que pueda considerarse aceptable en aras del interés general;

3) la adquisición se realice para alcanzar objetivos específicos como es, en particular, el uso del terreno con una finalidad científica, educativa, social, sanitaria o de tipo recreativo general;

4) la adquisición se efectúe en relación con actuaciones como la recuperación de terrenos húmedos o la rehabilitación de terrenos en zonas naturales; o

5) existan otras circunstancias particulares que lo justifiquen.

[...].»

8 El artículo 27, apartado 2, de la Ley agraria establece al respecto:

«Cuando no se presente oportunamente una solicitud de autorización de adquisición o de arrendamiento de un predio rústico el [...] ministro competente podrá requerir al propietario a traspasar la propiedad del predio en un plazo no inferior a seis meses ni superior a un año, o al comprador o al arrendatario a poner fin a su relación contractual en ese mismo plazo. Esto también será de aplicación cuando se haya denegado la autorización, o ésta haya caducado, o cuando no se cumplan todas las condiciones establecidas en la autorización. [...]»

9 El artículo 33 de la mencionada Ley dispone:

«1. Podrá ser condenado a una multa quien:

[...]

3) incumpla una intimación que le haya sido dirigida en el marco del artículo 8, apartados 5 y 7, del artículo 9, apartado 5, o del artículo 27.

[...]»

10 El artículo 62 de la circular nº 26, de 22 de febrero de 2000, sobre la Ley agraria establece:

«En circunstancias totalmente excepcionales, es posible conceder la autorización contemplada en el artículo 18 de la Ley [agraria] para la adquisición de un predio rústico con una dispensa por tiempo indefinido de la obligación de residencia prevista en el artículo 16, apartado 1, número 4. Así es, por ejemplo, cuando, debido a las características especiales del lugar en que se encuentre el predio, resulte materialmente imposible respetar dicha obligación durante una gran parte del año. Esta disposición se aplicará de forma restrictiva.»

11 Conforme al artículo 4, apartado 1, de la bekendtgørelse nr. 627 af 26. juli 1999 om uddannelseskrav og bopælskrav m.v. i henhold til landbrugsloven (Decreto nº 627, de 26 de julio de 1999, sobre las condiciones de formación profesional y de residencia en relación con la ley agraria) la obligación de residencia habitual en un predio rústico presupone que la persona habita de modo estable y continuo en él, y que pernocta allí salvo que sobrevengan circunstancias excepcionales de duración determinada. Esta persona debe inscribirse en el padrón municipal como residente en el mencionado predio, de modo que constituya su domicilio principal desde un punto de vista fiscal.

12 El artículo 4, apartado 2, de la misma Ley dispone que el comprador debe cumplir la obligación de residencia durante ocho años a partir de la adquisición de un predio rústico.

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

13 El Sr. Festersen, nacional alemán, adquirió en 1998 en el departamento de Jutlandia Meridional una finca inscrita en el catastro como predio rústico. Esta finca consta de dos parcelas: una, con una superficie de 0,24 ha, terreno edificable situado en zona urbana, y otra, con una superficie de 3,29 ha, una dehesa situada en zona rural.

14 Debido a que el Sr. Festersen no cumplió la obligación de establecer su residencia habitual en el predio rústico, la Comisión agraria de Jutlandia Meridional le requirió para regularizar su situación, conminándole, el 8 de septiembre de 2000, a traspasar su propiedad en un plazo de seis meses, si no había legitimado entretanto su título de propiedad obteniendo una exención de la obligación de cultivo o cumpliendo la obligación de residencia.

15 El 16 de julio de 2001, la mencionada Comisión concedió al Sr. Festersen un nuevo plazo de 6 meses para traspasar su propiedad si no adoptaba, antes del fin de dicho plazo, las medidas necesarias para, o bien reducir su propiedad a menos de 2 ha y solicitar al mismo tiempo una exención de la obligación de cultivo, o bien establecer allí su residencia.

16 El 18 de agosto de 2003, el tribunal local de Gråsten condenó al Sr. Festersen a pagar una multa de 5.000 DKK al haber infringido los artículos 33, apartado 1, número 3, y 27, apartado 2, de la Ley agraria, al no haber acatado la intimación de la Comisión agraria del departamento de Jutlandia Meridional. También fue condenado a pagar una multa coercitiva de 5.000 DKK por cada mes de retraso si no cumplía la intimación antes del 1 de diciembre de 2003.

17 El Sr. Festersen estableció su residencia en el predio el 12 de junio de 2003, y está inscrito como residente, en ese domicilio, en el padrón municipal de Bov desde el 12 de septiembre de 2003.

18 Éste recurrió su condena en apelación ante el Vestre Landsret, solicitando su absolución. El Ministerio Fiscal solicitó que se confirmase la sentencia dictada en primera instancia.

19 El Sr. Festersen y el fiscal discrepan sobre si la obligación de residencia prevista por la Ley agraria es compatible con los principios de libertad de establecimiento y libre circulación de capitales consagrados por los artículos 43 CE y 56 CE.

20 En estas circunstancias, el Vestre Landsret decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:

«1) ¿Se oponen los artículos 43 CE y 56 CE a que un Estado miembro imponga para la adquisición de un predio rústico el requisito de que el adquirente fije su residencia estable en dicho predio?

2) ¿Es relevante a efectos de la respuesta a la primera cuestión el hecho de que el predio rústico adquirido no pueda constituir una explotación autosuficiente y la edificación habitable de la finca esté situada en una zona urbana?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

Primera cuestión

21 Mediante su primera cuestión, el órgano jurisdiccional remitente solicita esencialmente que se dilucide si las disposiciones del Tratado CE relativas al derecho de establecimiento (artículo 43 CE) y a la libre circulación de capitales (artículo 56 CE) se oponen a que una normativa nacional como la controvertida en el asunto principal someta la adquisición de un predio rústico a que el adquirente establezca en ella su residencia habitual.

22 Con carácter previo, procede recordar que el derecho a adquirir, a explotar y a enajenar bienes inmuebles en el territorio de otro Estado miembro, que constituye el

complemento necesario de la libertad de establecimiento, según el artículo 44 CE, apartado 2, letra e) (sentencia de 30 de mayo de 1989, Comisión/Grecia, 305/87, Rec. p. 1461, apartado 22), genera movimientos de capitales cuando se ejerce (sentencia de 5 de marzo de 2002, Reisch y otros, C-515/99, C-519/99 a C-524/99 y C-526/99 a C-540/99, Rec. p. I-2157, apartado 29).

23 Los movimientos de capitales comprenden las operaciones por las que los no residentes efectúan inversiones inmobiliarias en territorio de un Estado miembro, como se desprende de la Nomenclatura de los movimientos de capitales que figura en el anexo I de la Directiva 88/361/CEE del Consejo, de 24 de junio de 1988, para la aplicación del artículo 67 del Tratado [artículo derogado por el Tratado de Amsterdam] (DO L 178, p. 5), manteniendo esta Nomenclatura el valor indicativo que le era propio para definir el concepto de movimientos de capitales (véanse las sentencias de 16 de marzo de 1999, Trummer y Mayer, C-222/97, Rec. p. I-1661, apartado 21; de 11 de enero de 2001, Stefan, C-464/98, Rec. p. I-173, apartado 5; Reisch y otros, antes citada, apartado 30, y de 14 de septiembre de 2006, Centro di Musicologia Walter Stauffer, C-386/04, Rec. p. I-8203, apartado 22).

24 Es necesario, pues, examinar si una normativa nacional como la controvertida en el litigio principal constituye una restricción a los movimientos de capitales. A este respecto, de la jurisprudencia reiterada se desprende que las medidas prohibidas por el artículo 56 CE, apartado 1, por constituir restricciones a los movimientos de capitales, incluyen las que pueden disuadir a los no residentes de realizar inversiones en un Estado miembro o a los residentes de dicho Estado miembro de hacerlo en otros Estados (véase, en este sentido, la sentencia de 23 de febrero de 2006, Van Hilten-van der Heijden, C-513/03, Rec. p. I-1957, apartado 44).

25 Pues bien, aun cuando la normativa danesa sobre la agricultura no establece discriminación entre los nacionales daneses y los nacionales de otros Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, no es menos cierto que el requisito de residencia que establece y del que sólo puede eximir la autorización del ministro responsable de la agricultura restringe la libertad de los movimientos de capitales.

26 Una medida de estas características puede aun así admitirse si persigue un objetivo de interés general, si se aplica de manera no discriminatoria y si respeta el principio de proporcionalidad, es decir, si es adecuada para garantizar la realización del objetivo perseguido y no va más allá de lo necesario para alcanzarlo (sentencias de 1 de junio de 1999, Konle, C-302/97, Rec. p. I-3099, apartado 40; Reisch y otros, antes citada, apartado 33, y de 23 de septiembre de 2003, Ospelt y Schlössle Weissenberg, C-452/01, Rec. p. I-9743, apartado 34).

27 Respecto al requisito de la satisfacción de un objetivo de interés general, el Gobierno danés afirma que la normativa nacional pretende, en primer lugar, mantener la gestión de las tierras agrarias en régimen de explotación directa, que constituye una de las formas de explotación tradicionales en Dinamarca, y que pretende que las explotaciones agrícolas estén habitadas y se exploten con carácter preferente por sus propietarios; en segundo lugar, mantener una población permanente en el medio rural a fines de ordenación del territorio y, en tercer lugar, favorecer una utilización razonable de los terrenos disponibles luchando contra la presión inmobiliaria.

28 Tales objetivos tienen en sí mismos carácter de interés general y pueden justificar restricciones a la libertad de los movimientos de capitales (véanse, en este sentido, las sentencias antes citadas Konle, apartado 40; Reisch y otros, apartado 34, y Ospelt y Schlössle Weissenberg, apartados 38 y 39). Además, como afirman el Gobierno danés y la Comisión de las Comunidades Europeas, estos objetivos corresponden a los de la política agrícola común, que, según el artículo 33 CE, apartado 1, letra b), persigue «garantizar [...] un nivel de vida equitativo a la población agrícola» y en cuya elaboración deben tenerse en cuenta, con arreglo al apartado 2, letra a), del citado artículo, «las características especiales de la actividad agrícola, que resultan de la estructura social de la agricultura y de las desigualdades estructurales y naturales entre las distintas regiones agrícolas» (véase en este sentido, la sentencia Ospelt y Schlössle Weissenberg, antes citada, apartado 40).

29 Respecto de la condición de proporcionalidad, es preciso verificar si la obligación por parte del comprador de establecer su residencia habitual en el predio rústico adquirido constituye, como sostienen los Gobiernos danés y noruego, una medida adecuada y necesaria para la realización de los objetivos mencionados en el apartado 27 de la presente sentencia.

30 En cuanto al carácter adecuado de la medida nacional controvertida en el litigio principal, ha de observarse que sólo comporta una obligación de residencia, y que no se acompaña de la obligación, a cargo del adquirente de un terreno agrícola inferior a 30 ha, de explotar personalmente la propiedad. Una medida de este tipo no parece, pues, garantizar en sí misma la realización del objetivo pretendido, esto es, la preservación de la forma tradicional de explotación directa.

31 Ciertamente, en lo que respecta al segundo objetivo de la Ley agraria, procede señalar que la obligación de residencia puede contribuir, por definición, al mantenimiento de la población en el medio rural y que tiene vocación de satisfacerse en mayor medida por los dueños de explotaciones agrícolas que, conforme a uno de los objetivos generales de la Ley agraria, el de favorecer el régimen de explotación directa, explotan ellos mismos su medio de producción.

32 Sin embargo, ha de observarse que, teniendo en cuenta los fenómenos concomitantes de disminución del número de explotaciones agrarias y de su concentración, tal y como se desprenden de las observaciones escritas presentadas ante el Tribunal de Justicia, que no han sido rebatidos durante la vista, el objetivo de

contribuir al mantenimiento de la población en el medio rural no se cumple cuando la operación de compra se lleva a cabo por un propietario agrícola que ya reside en otra explotación. En esta situación, la obligación de residencia no garantiza que se cumpla el mencionado objetivo, y no parece, además, que dicha obligación sea en realidad apta, en sí misma, para cumplir un objetivo de este tipo.

33 En el caso del tercer objetivo que intenta cumplir la Ley agraria, hay que señalar que con la obligación de residencia se pretende reducir el número de compradores potenciales de explotaciones agrícolas y, en consecuencia, es apta para reducir la presión inmobiliaria sobre ellas. Por ello, puede admitirse que una normativa nacional que incluye esta obligación, que persigue evitar la adquisición de terrenos agrícolas por razones puramente especulativas y que, de este modo, intenta facilitar la adquisición de estos terrenos con prioridad por parte de las personas que deseen cultivarlos, responde a un objetivo de interés general, en un Estado miembro en el que es un hecho indiscutido que los terrenos agrícolas constituyen un recurso natural limitado.

34 Procede entonces comprobar si la obligación de residencia constituye una medida que no va más allá de lo necesario para cumplir este objetivo.

35 En una apreciación de este tipo, hay que tener en cuenta el hecho de que la mencionada obligación no sólo restringe la libre circulación de capitales sino también el derecho del comprador de elegir libremente su residencia, lo que, sin embargo, le garantiza el artículo 2, apartado 1, del Protocolo nº 4 del Convenio de Roma para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, firmado en Roma el 4 de noviembre de 1950 (en lo sucesivo, «CEDH»).

36 Según el artículo 6 UE, apartado 2, «la Unión respetará los derechos fundamentales tal como se garantizan en el CEDH, y tal y como resultan de las tradiciones constitucionales comunes a los Estados miembros como principios generales del Derecho comunitario» (sentencia de 27 de junio de 2006, Parlamento/Consejo, C-540/03, Rec. p. I-5769, apartado 36).

37 La obligación de residencia menoscaba así un derecho fundamental garantizado por el CEDH y, por ello, se revela especialmente restrictiva. En consecuencia, se plantea la cuestión de saber si pueden adoptarse otras medidas menos restrictivas que esta obligación.

38 A este respecto, el Gobierno danés alega que la obligación controvertida no puede reemplazarse por medidas menos restrictivas que presenten la misma eficacia para impedir que los precios de los terrenos agrícolas destinados a la producción se vean afectados por una demanda motivada por el mero deseo de invertir, en perjuicio de los agricultores profesionales.

39 Si bien este gobierno alega que la única solución restante para mantener los precios al nivel deseado sería su regulación por el Estado, no precisa, sin embargo, en qué medida esta opción sería más restrictiva que la obligación de residencia adoptada. Tampoco ha justificado de qué manera otra medida, mencionada en los autos, de fomento del arrendamiento de residencias adquiridas en un predio rústico sería más restrictiva que esta obligación. En las observaciones del mencionado gobierno tampoco se abordaron ni evaluaron otras medidas que podrían, en su caso, atentar en menor grado contra la libre circulación de capitales, como una tributación más elevada sobre las operaciones de reventa de terrenos en un plazo breve desde su adquisición, o incluso la exigencia de una duración mínima significativa de los contratos de arrendamiento de terrenos agrícolas.

40 De este modo, nada de lo precedente permite al Tribunal de Justicia declarar que la obligación de residencia es necesaria para conseguir el objetivo perseguido.

41 Suponiendo incluso que se reconozca que la mencionada obligación es necesaria para cumplir el objetivo perseguido, por considerar que produce, por sí misma, efectos positivos en el mercado inmobiliario (vistas las restricciones que supone todo cambio de residencia, que tienen como consecuencia desincentivar las operaciones de especulación inmobiliaria), debe destacarse que, al acompañar esta obligación de una condición que persigue que la residencia se mantenga durante al menos ocho años, esta condición adicional va, obviamente, más allá de lo que puede considerarse necesario, sobre todo porque implica una suspensión duradera del ejercicio del derecho fundamental a elegir el lugar de residencia.

42 Ciertamente, como alega el Gobierno danés, el artículo 18 de la Ley agraria permite al Ministro de Alimentación, Agricultura y Pesca autorizar la adquisición de un predio rústico con una exención de duración indefinida de la obligación de residencia. No obstante, según la circular nº 26, el ejercicio de esta competencia está estrictamente limitado a «circunstancias totalmente excepcionales» y precisa una «aplicación restrictiva».

43 Además, al aportar únicamente un ejemplo de dichas circunstancias, la mencionada circular no indica a los potenciales compradores las situaciones específicas y objetivas en las que se concederá o denegará una excepción a la obligación de residencia. Tal indeterminación no permite que los particulares conozcan el alcance de sus derechos y obligaciones derivados del artículo 56 CE, por lo que debe considerarse que dicho régimen es contrario al principio de seguridad jurídica (véanse, en este sentido, las sentencias de 4 de junio de 2002, Comisión/Francia, C-483/99, Rec. p. I-4781, apartado 50, y de 13 de mayo de 2003, Comisión/España, C-463/00, Rec. p. I-458, apartados 74 y 75). En todo caso, no parece que este sistema haya tenido en cuenta la situación de los ciudadanos de la UE que no residen en Dinamarca, a fin de evitar una aplicación discriminatoria.

44 En estas condiciones, la obligación de residencia a la que la normativa nacional contenciosa en el litigio principal supedita la adquisición de explotaciones agrícolas de menos de 30 ha, sobre todo en el caso concreto, en el que se acompaña de una condición de duración de ocho años, no puede considerarse una medida proporcionada al objetivo perseguido y constituye, por tanto, una restricción a la libre circulación de capitales incompatible con el artículo 56 CE.

45 El Gobierno danés alega además que la obligación de residencia contenciosa en el litigo principal debe ser igualmente admitida acogiéndose a la derogación prevista en el Protocolo nº 16 anexo al Tratado y por el que «[no] obstante lo dispuesto en el Tratado, Dinamarca podrá mantener la legislación vigente sobre la adquisición de bienes inmuebles distintos de las viviendas de residencia permanente».

46 A este respecto, procede sin embargo declarar que la obligación de establecer una residencia en el predio rústico se aplica independientemente de que la residencia en cuestión sea principal o secundaria. Por ello, el Protocolo nº 16 no puede invocarse eficazmente para justificar esta obligación.

47 Habida cuenta de todo lo que antecede, no resulta necesario examinar las cuestiones de interpretación relativas al artículo 43 CE.

48 Por tanto, procede responder a la primera pregunta que el artículo 56 CE se opone a que una legislación nacional como la controvertida en el litigio principal supedite la adquisición de un predio rústico al requisito de que el adquirente establezca en él su residencia habitual.

Sobre la segunda cuestión

49 Mediante su segunda cuestión, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si la interpretación del artículo 56 CE solicitada en la primera cuestión sería diferente en los casos en los que el predio rústico adquirido no constituya una explotación agraria viable y la edificación habitable de la finca esté situada en zona urbana.

50 De la respuesta dada a la primera cuestión, se desprende que el artículo 56 CE se opone a la obligación de residencia controvertida, independientemente de las circunstancias particulares derivadas de las características propias de cada predio rústico. Estas circunstancias, como las mencionadas por el órgano jurisdiccional remitente en su segunda cuestión, carecen por tanto de importancia para la interpretación del mencionado artículo.

51 En consecuencia, procede responder a la segunda cuestión que esta interpretación del artículo 56 CE no puede ser diferente en aquellos supuestos en los que el predio rústico adquirido no constituya una explotación agraria viable y la edificación habitable de la finca esté situada en zona urbana.

Costas

52 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a éste resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Tercera) declara:

1) **El artículo 56 CE se opone a que una legislación nacional como la controvertida en el litigio principal supedite la adquisición de un predio rústico al requisito de que el comprador establezca en él su residencia habitual.**

2) **Esta interpretación del artículo 56 CE no puede ser diferente en aquellos supuestos en los que el predio rústico adquirido no constituya una explotación agraria viable y la edificación habitable de la finca esté situada en zona urbana.**

Firmas