

Cómo vender la casa hoy y seguir viviendo en ella toda la vida

La venta de un inmueble conservando su usufructo se afianza como complemento de la pensión



Fernando Pérez Madrid 29/09/2017 04:07h - Actualizado: 29/09/2017 16:19h. Guardado en: **Economía ABC** Inmobiliario

Vender la casa y seguir viviendo en ella indefinidamente. Ese apetecible escenario no es una quimera, al menos para las personas mayores. El secreto se recoge en nuestro Código Civil y emana del derecho romano. **Cuando se adquiere una propiedad, el comprador obtiene lo que se conoce como pleno dominio**, que se divide en dos figuras: la nuda propiedad (el derecho que se tiene sobre ese bien) y el usufructo vitalicio (la posibilidad de su uso y disfrute). La legislación permite al dueño de una vivienda vender la nuda propiedad y conservar el usufructo, es decir, mantener el derecho de vivir en su hogar «hasta que dicho usufructo finalice, siendo posible establecer un término fijo o determinando un usufructo vitalicio, hasta la muerte del usufructuario», explica el consultor inmobiliario **Eduardo Molet**, fundador de Red Expertos Inmobiliarios y del Instituto de Formación Inmobiliaria (IFEM).

En tiempos de incertidumbre sobre el futuro de las pensiones, la opción de disponer de una renta extra a través de la vivienda parece despertar cada vez más interés, especialmente después de que la crisis del mercado de crédito y el desplome de los precios hayan desactivado la alternativa de las hipotecas inversas. **«El interés en este tipo de productos ha crecido de forma paulatina.** Hay que tener en cuenta que un alto porcentaje de los

mayores de 65 años tienen casa en propiedad (89%) y que el 85% de su ahorro está concentrado en sus bienes inmobiliarios. Esta opción les permite tener más calidad de vida», afirma **Mar Villa Pérez**, directora de Atención al Cliente de Grupo Retiro, firma especializada en este tipo de operaciones.

La cultura de la herencia, tan enraizada en nuestro país, podría ser el gran freno al despegue de estas soluciones financieras. Dejar la vivienda a los hijos para que sea un trampolín de futuro es un sello de «buen progenitor», pero la realidad social parece comenzar a cambiar esas percepciones. «Ahora son los hijos o los sobrinos los que cada vez más se acercan a preguntar, porque quieren mejorar la calidad de vida de sus padres», asegura Mar Villa. «También puede ser un modo de echar una mano a los hijos. Hace poco tuvimos el caso de una persona mayor que necesitaba dinero para sus hijos y con esta fórmula pudo ayudarlos sin perder independencia. Si hubiera vendido el piso, hubiera tenido que ir a vivir con sus hijos o a una residencia, pero él quería seguir en su casa de toda la vida», explica Molet. **El modelo, muy asentado en Europa, pero apenas conocido en España, puede plantear algunas dudas.**

¿Cómo se calcula la renta? La portavoz de Grup Retiro explica que la renta depende principalmente del valor del inmueble y de la esperanza de vida de la persona mayor, calculada de acuerdo a su edad y sexo, según las tablas del INE. **Lo más habitual es el cobro de una renta mensual hasta el fallecimiento del vendedor**, aunque también se pueden fijar otros plazos o recibir un solo pago. Esa es la opción con la que trabaja la firma de Mollet. Y pone un ejemplo: «Si una persona de 80 años vende una casa que vale en el mercado libre 200.000 euros, el inversor le ofrecerá 150.000».

¿Se actualiza con el IPC? No, la mensualidad que se cobre «se mantendrá constante hasta el final de la operación, salvo que las partes acuerden su actualización», explica Luis Delgado, abogado de Legálitas.

¿Se puede alquilar el piso? Sí, es una de las grandes ventajas de esta opción. Salvo pacto en sentido contrario, «el Código Civil nos dice que el usufructuario podrá aprovechar por sí mismo la casa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo», explica Delgado. Es decir, se puede cobrar la renta por la venta y al tiempo un alquiler si la persona mayor decide ir a vivir con sus hijos o a una residencia. Eso sí, «los contratos que se celebre se resolverán al fin del usufructo».

¿Qué pasa si fallece uno de los conyuges? «Esta situación suele ser muy frecuente, no solo en el caso de los matrimonios sino también, por ejemplo, en el de hermanos que residen y comparten la misma casa», explica el abogado de Legálitas. En estas situaciones, la operación no finalizará hasta el fallecimiento del último de los dos titulares. Desde Grupo Retiro explican que el cálculo de la renta se haría teniendo en cuenta la edad de la persona con mayor esperanza de vida.

¿Se puede dar marcha atrás? A diferencia de la hipoteca inversa, y salvo improbable acuerdo entre las partes, la venta de la nula propiedad no tiene vuelta de hoja.

¿Y si el inversor no paga? Según explican desde Grupo RentaVitalicia, la escritura que se formaliza ante notario incluye una condición resolutoria por la que, ante la falta de pago, el titular inicial recuperaría la plena propiedad del inmueble y no tendría que devolver las cantidades ya percibidas.

Menos gastos

Optar por la venta de la nula propiedad también puede suponer un ahorro de gastos para la persona mayor. **Luis Delgado**, abogado de Legálitas, explica que, según el Código Civil, el usufructuario estaría obligado a seguir pagando «los gastos propios del uso de la vivienda, como la cuota ordinaria de comunidad, los suministros de la vivienda y la Tasa de Residuos Urbanos». Sin embargo, «el nudo propietario deberá asumir el IBI y las derramas extraordinarias». El inversor también se haría cargo del seguro del continente de la casa y de los gastos derivados de la operación, como la notaría. Estas rentas también tienen importantes atractivos fiscales, ya que gozan de exenciones que crecen con la edad (a los 70 años llegan a sumar un 92%).