

NUDA PROPIEDAD: VENDER LA VIVIENDA Y SEGUIR VIVIENDO EN ELLA

Vivienda, derechos y alternativas económicas en la jubilación

Muchas personas desconocen que es posible vender su vivienda y seguir viviendo en ella legalmente. Esta posibilidad existe gracias a una figura jurídica llamada nuda propiedad, que separa la propiedad del inmueble del derecho a usarlo y disfrutarlo, lo que se conoce como usufructo.

Con esta fórmula, la persona propietaria —generalmente mayor de 65 años— vende la nuda propiedad de su vivienda, pero se reserva el usufructo vitalicio, es decir, puede seguir viviendo en ella hasta su fallecimiento o hasta la fecha que se pacte.

¿Qué dice la ley?

- Art. 467 a 522 del Código Civil: El derecho a usar y disfrutar de un bien ajeno sin ser su propietario.
- Art. 513 del Código Civil: Si el usufructo es vitalicio, se extingue con el fallecimiento del usufructuario
- Ley del IRPF, art. 33.4.b: si el vendedor es mayor de 65 años, la ley le exime del pago del impuesto sobre la ganancia patrimonial

Derechos básicos de los usufructuarios

- Derecho a seguir habitando su vivienda aun habiendo vendido su propiedad
- Derecho a una información clara y comprensible sobre el contrato.
- Derecho a recibir una renta o pago acordado con el comprador
- Derecho a que se respeten los límites y condiciones pactados por ambas partes
- Derecho a una protección registral y notarial del acuerdo.

¿Por qué es relevante esto para los mayores?

- Permite obtener ingresos extra sin renunciar a su hogar.
- Es útil en casos donde no existen herederos o no se desea dejar el inmueble en herencia
- Es una alternativa real y legal para personas con patrimonio inmobiliario, pero con liquidez limitada.

¿Qué dice la ley sobre cómo proteger a los mayores?

- Obligación de que el acuerdo esté claramente detallado por escrito.
- Protección especial en operaciones complejas, como la venta de su vivienda.
- El usufructuario solo asume gastos como luz, agua o gas; el nudo propietario se hace cargo de impuestos y reparaciones estructurales (salvo pacto contrario).
- Posibilidad de pactar pagos mensuales o únicos, sin actualizaciones por IPC, salvo acuerdo expreso.
- El contrato debe garantizar la permanencia en la vivienda hasta el fallecimiento, si así se ha pactado.

¿Tienes dudas sobre tus derechos?

Si necesitas ayuda para entender o defender tus derechos, puedes acudir al servicio de asesoramiento jurídico para mayores. El Servicio se presta en el Colegio de la Abogacía de Salamanca, Plaza de la Abogacía 4-5, los martes y viernes de 9:30 a 12:30h., ([con cita previa](#))

[Accede a la noticia completa](#)