



La nuda propiedad: una opción creciente en el mercado

En el mundo inmobiliario, el concepto de la nuda propiedad gana cada vez más atención y popularidad. Se refiere a una situación en la que una persona es dueña de una propiedad, pero no puede hacer uso de ella, ya que la posesión y el disfrute de la misma están en manos de un tercero que posee un derecho de usufructo. Esta práctica, aunque no ampliamente conocida, ha estado ganando terreno en el mercado, y aquí exploraremos en detalle en qué consiste.

La nuda propiedad se aplica comúnmente a viviendas y suele ser una opción atractiva para aquellos propietarios que desean desbloquear el valor de su propiedad sin renunciar al derecho de residir en ella. Esto se ha vuelto especialmente relevante para personas mayores que buscan complementar sus ingresos de jubilación mientras siguen viviendo en sus hogares de toda la vida.

Una opción con distintas variaciones.

Las operaciones de nuda propiedad pueden tomar varias formas. La más común implica un pago único por la venta de la nuda propiedad, mientras el vendedor retiene el derecho de usufructo. Sin embargo, existen opciones alternativas, como recibir pagos periódicos de por vida o incluso una combinación de un pago inicial con pagos mensuales a lo largo de la vida.

Un aspecto importante de la nuda propiedad es que el nudo propietario, es decir, el dueño de la propiedad, conserva ciertos derechos fundamentales:

1. **Derecho a recuperar la propiedad:** El nudo propietario tiene el derecho de recuperar la propiedad en buenas condiciones una vez que se extinga el usufructo, ya sea por término fijo o por fallecimiento del usufructuario.
2. **Derecho a disponer de la propiedad:** A pesar de que el usufructo esté en vigor, el nudo propietario puede vender su nuda propiedad si lo desea, lo que le otorga cierta flexibilidad financiera.
3. **Otros derechos accesorios:** En casos particulares, como la propiedad de acciones en sociedades anónimas, el nudo propietario puede tener derecho a ejercer los derechos políticos relacionados con esas acciones.

Además de los beneficios financieros para los vendedores, la nuda propiedad también puede ser atractiva para los compradores. Les permite adquirir una propiedad a un precio reducido, con la certeza de que podrán tomar posesión completa una vez que se extinga el usufructo.

En términos de gastos compartidos, el usufructuario, que es el vendedor de la nuda propiedad, generalmente se hace cargo de los gastos ordinarios de la vivienda, como agua, electricidad, gas, y el mantenimiento. El comprador de la nuda propiedad asume las derramas extraordinarias que puedan surgir. Ambas partes comparten la responsabilidad de contratar un seguro para la vivienda, aunque con diferentes enfoques: el usufructuario protege el contenido, mientras que el comprador se ocupa del continente.

El atractivo de la nuda propiedad varía según la ubicación y el valor de la vivienda. En algunas regiones, los vendedores pueden recibir entre el 35% y el 95% del valor de tasación de la propiedad, dependiendo de su edad y otros factores.

En resumen, la nuda propiedad es una estrategia emergente en el mercado inmobiliario que permite a las personas mayores desbloquear el valor de sus propiedades mientras siguen viviendo en ellas. Esta opción ofrece ventajas tanto para los vendedores como para los compradores y está ganando popularidad a medida que más personas consideran formas innovadoras de abordar sus necesidades financieras y de vivienda en la jubilación.