

REMITIDO

# “La vivienda de los mayores juega un papel clave como complemento a la pensión pública”

## Entrevista

**Carlos A. Martínez Cerezo,**  
Fundador y presidente del  
Grupo Retiro

Determinados conceptos jurídicos como la nuda propiedad, el usufructo o la hipoteca inversa empiezan a incorporarse en el lenguaje de los pensionistas y sus familiares, y es que los mayores de 65 años contratan cada vez más productos que les permiten seguir disfrutando de su casa de por vida y a la vez obtener ingresos con los que complementar su pensión. Carlos A. Martínez Cerezo, Presidente de Grupo Retiro, la empresa que ha sido pionera en España desde 1996 en ofrecer estos servicios a las Personas Mayores, nos ayuda a conocer mejor estos productos.

**El futuro de las pensiones es hoy en día un tema central de nuestra sociedad, ¿qué papel juega la vivienda de los mayores en este escenario?**

El sistema de pensiones es un logro de nuestra sociedad del bienestar, al que todos con nuestro trabajo y esfuerzo contribuimos y por tanto debemos exigir a nuestros gobernantes que afronten los cambios estructurales necesarios que garanticen un sistema de pensiones digno y sostenible, pero, a su vez no, podemos cerrar los ojos ante una realidad social, el envejecimiento de la población, que nos aboca a que no vamos a poder vivir solo de nuestra pensión. Y es aquí donde la vivienda de las Personas Mayores juega un papel clave como complemento a la pensión pública para garantizarnos una mejor calidad de vida. Hay que partir de unos datos básicos como es el hecho de que el 90% de los mayores de 65 años en España son propietarios de su vivienda, que constituye por tanto su principal ahorro a lo largo de su vida activa. Muchas veces se dice que los españoles no han ahorrado de cara a su jubilación, por ejemplo con planes de pensiones, pero lo cierto es que sí que lo han hecho a través de su vivienda, y rentabilizarla no es más que utilizar su propio ahorro para cubrir todas sus necesidades y vivir más y mejor.

**¿Qué opciones les ofrece Grupo Retiro para rentabilizar su vivienda?**

Existen varias alternativas, todas ellas con la misma finalidad, que el mayor pueda obtener ingresos a través de su vivienda sin renunciar al uso de la misma. Estos productos son la Hipoteca Inversa, producto financiero en el que el cliente obtendrá menores rendimientos que en el resto de opciones pero mantiene el pleno dominio de la propiedad, y productos inmobiliarios, como la Renta Vitalicia Inmobiliaria o la Venta de la Nuda Propiedad que permiten seguir usando su casa hasta su fallecimiento sin pagar nada por ello y cobrar una renta vi-



Carlos A. Martínez Cerezo durante la entrevista

talicia o una única cantidad. También pueden vender la totalidad de la casa y permanecer en la misma como inquilinos mediante la Venta con Alquiler Garantizado.

**Parece entonces que lo que se prioriza es poder mantener el uso de la casa.**

Efectivamente, nuestros clientes manifiestan mayoritariamente en todas las encuestas querer seguir viviendo en su casa de siempre, incluso si son dependientes y requieren de una asistencia domiciliaria. Todos los productos de Grupo Retiro garantizan a la Persona Mayor poder seguir disfrutando de su hogar.

**¿Cuál es el producto que más se contrata actualmente?**

Sin duda la Renta Vitalicia Inmobiliaria y la Venta de Nuda Propiedad, ya que son las opciones donde las Personas Mayores van a disfrutar de mayores ingresos. En ambos casos, los mayores quedan como propietarios del usufructo de sus viviendas y perciben por la transmisión de la nuda propiedad, o bien una renta mensual garantizada de por vida o un

único pago a la firma de la Escritura. También liberan gastos de la vivienda como el IBI y las derramas extraordinarias, y en el caso de la Renta Vitalicia Inmobiliaria no tienen que asumir ningún tipo de coste por su constitución.

**La Hipoteca Inversa parece que ha fracasado en nuestro país, ¿cuál cree que es el motivo?**

No es la opción más rentable para los jubilados ya que las condiciones que se ofertan de este producto son muy mejorables.

**¿Son productos seguros para los mayores?**

Ofrecer las máximas garantías legales a nuestros clientes es la razón de ser de Grupo Retiro desde hace más de 22 años como despacho de abogados especializado exclusivamente en el asesoramiento e intermediación de estos productos. Todos ellos se formalizan en Escritura Pública ante Notario, y se inscriben en el Registro de la Propiedad. Es fundamental, para la gestión de dichos productos, ponerse en manos de buenos profesionales que sean expertos en los mismos para obtener las máximas ventajas y garantías. Además, en Grupo Retiro damos un gran valor al servicio postventa de forma que acompañamos a nuestros clientes y sus familiares durante toda la vigencia del producto contratado.

**Grupo Retiro tiene una trayectoria de más de 22 años, entonces ¿por qué es ahora cuando más oímos hablar de estas alternativas?**

Precisamente gran parte de nuestro trabajo durante todos estos años ha sido el dar a conocer estas soluciones, muy consolidadas desde hace años en Europa, y que sin embargo en nuestro país eran menos conocidas. A lo largo de estos años se ha producido un cambio en la mentalidad de nuestros mayores y de sus hijos o el resto de familiares, normalizándose la idea del uso durante la jubilación del ahorro acumulado a través de la vivienda, frente a la cultura de la herencia, que nos ataba a la idea de que la casa es solo para que la hereden nuestros familiares.

## ¿QUÉ ES LA NUDA PROPIEDAD?

El pleno dominio de una vivienda es la suma de dos derechos de propiedad: la nuda propiedad y el usufructo. Si vendemos uno de esos derechos, el de la nuda propiedad, seguiremos siendo propietarios del usufructo, lo que nos permitirá usar esa vivienda de por vida. Con este sistema, las Personas Mayores obtienen dinero por la venta de una parte de su vivienda y siguen usándola sin pagar nada por ello, disfrutan de un beneficio equivalente al coste que tendría el pago de un alquiler de una vivienda igual a la suya durante su esperanza de vida.