

PRÁCTICA NOTARIAL

RENTA VITALICIA CON HIPOTECA()⁽⁵³⁾*

CARLOS NICOLÁS GATTARI

(20) VEINTE. Transferencia por renta vitalicia e hipoteca: José Smith a Emilia Partridge y otra. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a catorce de febrero de mil novecientos ochenta y ocho, ante mí, Rolandino Tabelión, titular del registro dos mil, comparecen José SMITH, Emilia y Elisa PARTRIDGE, éstas asistidas de su médico de cabecera, doctor Francisco Highbee, casado, matrícula profesional 12345, vecino de Oceanía 315, todos mayores de edad, a quienes conozco.

A) TRANSFERENCIA Y RENTA VITALICIA

I. Exposición. Emilia y Elisa Partridge son propietarias de la UNIDAD FUNCIONAL TRES, con entrada por Osaka 1858, la cual desarrolla 100,30 (cien coma treinta) metros cuadrados y posee 15,60 % (quince coma sesenta). Integra la planta baja del edificio sito en esta ciudad, calle Osaka 1856/58/60 entre las de Ostende y Ottawa (Plano MH. 1371/78). Catastro: 18-56-58-60- Partida 1856586-OSN. 5-65860 - VF. 1987. A 45.000.

II. Estipulación. Las exponentes transfieren el inmueble descrito y el porcentual sobre los bienes comunes a José Smith, quien declara hallarse en posesión efectiva del mismo; acepta la transferencia y el reglamento que rige el consorcio. Como contraprestación, José Smith constituye una renta vitalicia a favor de ambas transmitentes, con derechos de acrecer entre ellas. La prestación periódica es de A 4.000 (cuatro mil australes) y corresponde por mitades iguales a cada rentista; será ajustada trimestralmente según el índice de costo de vida en forma acumulativa.

III. Declaraciones complementarias. Las transmitentes responden por evicción y vicios redhibitorios y se obligan a saneamiento; aseguran tener la libre disposición de sus bienes y no estar comprendidas en la ley 22591. Ambas partes manifiestan haber arreglado entre ellas lo relativo a expensas y fondo de reserva; solidariamente asumen la deuda por impuestos y tasas (5, 22427) e informan que hay póliza vigente contra incendio por todo el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

edificio.

IV. Datos personales. José Smith, casado en primeras nupcias con Emma Hale ... Emilia y Elisa Partridge, solteras, de 78 y 80 años...

B) HIPOTECA

Para garantizar el cumplimiento de la renta vitalicia, José Smith CONSTITUYE HIPOTECA EN PRIMER GRADO sobre la unidad descrita y porcentual a favor de sus acreedoras, Emilia y Elisa Partridge, conviniendo con ellas que lo sea por A 80.000 (ochenta mil australes) y por el plazo de quince años. Rigen las siguientes cláusulas:

V. Obligaciones del deudor. 1. La renta será pagada entre el primero y el cinco de cada mes, en el domicilio de la parte acreedora y de su representante. 2. El incumplimiento produce la mora automática; en tal caso, regirá un interés resarcitorio del cuarenta por ciento sobre cada cuota adeudada. 3. El deudor rentario asegurará contra incendio la unidad hipotecada, en este primer año por A 120.000 (ciento veinte mil australes) ajustables anualmente conforme al índice de costo de vida en forma acumulativa; la póliza será endosada a la orden de la parte acreedora, quien podrá indicar la compañía aseguradora.

VI. Caso de incumplimiento. 5. No cumpliéndose lo pactado, la parte acreedora podrá exigir el pago de cuanto se le adeudare y también podrá rescindir el contrato, provocando el retracto del dominio. Igualmente si se decreta concurso, convocatoria o quiebra del deudor. ó. Conviene en someterse a los tribunales de la ciudad de Buenos Aires; no podrá recusarse sin causa. Son domicilios especiales: deudor, calle Osaka 1858; acreedoras, calle Oslo 315, ambos de esta ciudad.

C) LEGITIMACIONES NOTARIALES

VII. Títulos ... VIII. Registral ... IX. Impositiva.

LEO esta escritura a los otorgantes, quienes la firman ante mí.

EXPLICACIONES DEL FORMULARIO

Es una renta vitalicia que paga José Smith a sus dos tías, Emilia y Elisa Partridge, una de 78 años y otra de 80. Ellas son titulares de tres departamentos: en uno viven, otro se halla alquilado, produciéndoles renta, y el tercero se acaba de desocupar. En lugar de volver a alquilarlo, han decidido favorecer y transferirlo a su sobrino, José Smith, contra una renta

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

vitalicia mayor que el alquiler. Por su parte, el sobrino, advirtiendo la edad de sus tías, ha preferido correr el albur de un desenlace más o menos rápido que le elimine el esfuerzo.

1. Estipulación. Hipoteca. Transferencia

Como se advierte, tres temas, los dos primeros, partes de la propia escritura; el tercero, como elaboración de las normas civiles. En primer término, cabe notar que, debido a la edad de las Partridge, el oficial público exigió que estuviera presente el médico de cabecera de las rentistas; no hace falta que él hable diciendo que se encuentran en buen estado de salud. Las está asistiendo, y él, en todo caso, se responsabiliza por ese estado; por tal motivo, se pone su matrícula profesional. Nada impide que además se ponga la de su documento personal.

a) Estipulación. Consta de dos partes. La primera registra la transferencia activa del inmueble a José Smith, quien acepta y expresa tener la posesión. En la segunda se constituye la renta vitalicia, indicándose dos puntos principales: el derecho de acrecer, para que se acumule la renta en cabeza del sobreviviente, pues, de otro modo, cesaría aquella respecto del pensionista que falleciere; y la proporción de renta que corresponde a cada una de las acreedoras, la que se mantiene en los ajustes (2084).

Un tercer pacto se refiere al reajuste de la renta que se remite al índice del costo de vida, como más atenido a la realidad. Puede pautarse conforme con las diversas versiones del dólar u otros criterios, que varían según las intenciones de los interesados. Todos se remiten a la inflación para que ella no carcoma la renta, sino que pueda mantenerse más o menos incólume. Ciertamente es que las tías desean favorecer a su sobrino; el monto pactado como renta no responde al valor del inmueble y el ajuste se hace trimestral, de manera que hay cierta gratuidad.

b) Hipoteca. José Smith la constituye como garantía del cumplimiento de las obligaciones que asumió. Juan Alberto Gardey - que también presenta un formulario (Revista del Notariado 1587/70) -, recuerda una vieja sentencia que dice: "La escritura de obligación hipotecaria constituida para garantizar una renta vitalicia que no consigne la cantidad cierta de la obligación, valor estimativo en el acto de la hipoteca, ni plazo, no debe inscribirse en el Registro de la Propiedad" (J.A., 1921-VI, pág. 21).

En respeto de esa especialidad necesaria de la hipoteca, se ha establecido como valor estimado el monto de A 80.000 (ochenta mil australes), que es el precio posible de venta actual; se realizaron investigaciones y se cuenta con elementos necesarios de una tasación informal, aceptada buenamente por las partes. Se puso como plazo de la hipoteca quince años, pues, con toda probabilidad, excedería de la vida posible de las rentistas (3151).

En la cláusula quinta de la hipoteca se establece que las rentistas, en su calidad de acreedoras, pueden resolver el contrato principal, es decir, el de renta vitalicia, en tres casos: cuando no se cumpla lo pactado, se disminuyan las seguridades ofrecidas, o el deudor rentario caiga en concurso, convocatoria o quiebra (509, 2080 y 2087). Esta cláusula

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

especial determina el dominio "revocable", porque consta en el título de transmisión la causa que puede privar de la propiedad al deudor (2663, 2088).

Por tal motivo, según se halla redactada la escritura, como "las cláusulas revocatorias deben estar en el mismo instrumento público por el cual se hace la enajenación, no pueden dejar de ser conocidas por el tercer adquirente, pues constan del mismo instrumento que crea el dominio del que lo trasmite" (nota 2663). Enfrentamos, pues, un título imperfecto que sólo se perfecciona con el cumplimiento de las obligaciones, y la cancelación de la renta vitalicia e hipoteca.

c) Transferencia. ¿Puede venderse la renta vitalicia y el inmueble hipotecado, cuyo traspaso se hizo asumiendo la obligación de la renta? En cuanto al primer punto, "será nula toda cláusula de no poder el acreedor enajenar su derecho a percibir la renta" (2075). En consecuencia, es posible transferirla; pero el nuevo titular de la renta sólo podrá percibirla "durante la vida de la persona designada en el contrato" (2070, 2083); está, pues, limitada a la vida del primitivo acreedor rentista, en el caso, de Emilia y Elisa Partridge, de 78 y 80 años.

En cambio, si falleciere el deudor rentario, sus herederos deberán continuar con el cumplimiento del contrato de renta vitalicia, hasta el fallecimiento de la rentista, puesto que las obligaciones y derechos se transmiten conforme a lo establecido en el título del Código Civil sobre la transmisión de los derechos en general. Se les traspasa el título de propiedad sobre el inmueble, pero también la obligación de pagar la renta vitalicia, hasta que se produzca el desenlace.

En cuanto a la enajenación del inmueble hipotecado, también es posible; el subadquirente deberá asumir las obligaciones y los riesgos. ¿En qué consisten esos riesgos? En la posibilidad de retracto del dominio. Pero esto sólo puede exigirlo el pensionista si no se le paga la renta, o se disminuyen las seguridades, o el deudor cae en concurso, convocatoria o quiebra. El nuevo adquirente-deudor puede tener relativas seguridades de que pagará la renta pactada y de que no se hará insolvente. En definitiva, el título es imperfecto y revocable siempre que no se cumpla; los riesgos de la titulación pueden ser asumidos calculadamente por el tercero dispuesto a cumplir.

2. Problema de la extinción

La obligación de pagar la renta vitalicia se extingue por la muerte de la persona en cabeza de quien ha sido constituida, puesto que aquella sólo existe durante la vida de uno o muchos individuos designados en el contrato (2083, 2070). En este aspecto no hay dificultad, y la prueba más eminente de que la renta cesa es la defunción del rentista constituida en la respectiva partida expedida en forma.

No pasa otro tanto con la hipoteca. En efecto, ésta garantiza el pago de la renta en plazo; en caso de no hacerse así, asegura los intereses que aquélla produce, además del capital debido. Ahora bien, ¿cómo saber

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"fehacientemente" que, al fallecer el rentista, el rentario no debe nada? ¿Con un recibo privado firmado por el causante en vida? ¿Por la inexistencia de reclamos? También aquí entra el derecho sucesorio; todo lo que el rentario debe, constituye un crédito que se finca en la sucesión del rentista.

Por ello, resulta lógica la forma de cancelación que traen dos sentencias recordadas en el trabajo de Juan Alberto Gardey. "La cancelación de la hipoteca dada en garantía de un contrato de renta vitalicia debe sustanciarse con los sucesores de la persona en favor de quien hubiere sido ésta constituida, no pudiendo ser suplida esa intervención con la sólo audiencia del ministerio fiscal y del representante del Consejo Nacional de Educación" (Cámara Nacional de la Capital, 10/8/26, J.A. t. 21, pág. 714). "Sin audiencia de partes no se puede dar por extinguido el gravamen de renta vitalicia" (Cámara Civil 2ª, 2/3/18, J.A. t. 1, pág. 210).

Ahora bien, esto constituye un verdadero problema. ¿Qué pasa si no existen herederos? ¿Quién va a abrir la herencia vacante? ¿El fisco? Admitamos que pueda haber herederos: ¿van a abrir el sucesorio si sólo les transmite una cuota impaga? ¿Cuánto tienen que gastar para recibir tal herencia? ¿Se presentará el ex deudor rentario como interesado en que se cancele una hipoteca que ya no garantiza nada, sobre todo, si ha sido cumplidor? ¿Hay algún medio que contemple este caso en particular: dos tías que desean favorecer a su sobrino y que carecen de otros herederos que no sean él mismo? ¿Cómo seguir favoreciéndolo aun después de sus muertes? ¿Cómo evitarle los gastos en que incurriría y el tiempo del sucesorio de ambas? Se podría pensar que sólo se necesita abrir el de la sobreviviente, porque es ella la que ahora percibe la renta total y la beneficiaria de los impagos e intereses. Esto es cierto en cuanto a la renta; pero en cuanto a la hipoteca no, porque en el asiento registral siguen subsistiendo dos rentistas, y sólo será cancelada cuando se remita al Registro lo necesario para hacerlo.

Entiendo que hay un medio, y es el poder irrevocable, otorgado por las mismas rentistas que tienen confianza suficiente y justificada a su sobrino. Tal poder podría otorgarse al mismo José Smith, a la esposa de éste, a terceras personas para ser utilizado en forma indistinta, en vista de la intención de favorecer que tienen las rentistas.

¿Se dan las condiciones del poder irrevocable? ¿Cuál es el negocio especial? ¿Qué tiempo conviene expresar? ¿Cuál es el interés legítimo de los contratantes? El negocio especial se halla constituido por la cancelación de la hipoteca que grava el inmueble como garantía del pago de la renta vitalicia y como accesoria de esta obligación.

Como tiempo conviene expresar prudentemente un plazo algo mayor que el de la hipoteca: si ésta perdura quince años, puede consignarse un año más, dieciséis. Mas, carece de sentido, porque es el sobrino quien tiene interés en la cancelación; un año de plazo en exceso es más que suficiente para que uno cualquiera de los apoderados otorgue la cancelación. Como se trata de un período de quince años, se consignan muchos apoderados (¿vivirán todos? ¿fallecerán algunos?) o bien se renueva periódicamente el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

poder irrevocable.

Por último, los contratantes de la renta e hipoteca poseen un interés legítimo común. En el caso se trata de no perjudicar a José Smith, a quien se supone cumplidor de su obligación rentaria frente a Emilia y Elisa Partridge, las que le reconocen desde ahora su voluntad de asumir cierto cuidado crematístico de sus vidas.

(21) VEINTIUNO. PODER IRREVOCABLE. Emilia y Elisa Partridge a José Smith y otros. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a catorce de febrero de mil novecientos ochenta y ocho, ante mí, Rolandino Tabei, titular del registro dos mil, comparecen Emilia y Elisa Partridge, asistidas de su médico de cabecera, doctor Francisco Highbee, casado, matrícula profesional 12345, DNI. 8154789, vecino de Oceanía 315, mayores de edad, a quienes conozco.

I. Exposición. Por escritura 20, de fecha de hoy pasada en este registro al folio 36, las dos comparecientes transfirieron a José Smith la unidad funcional tres, con entrada por Osaka 1858, que integra la planta baja del edificio sito en esta ciudad, calle Osaka 1856/58/60 entre las de Ostende y Ottawa. FOLIO REAL 18-65860 José Smith les constituyó una renta vitalicia que fue garantizada con hipoteca en primer grado sobre el inmueble enajenado.

II. Declaración. Fundadas en el interés legítimo que poseen juntamente con José Smith, le confieren PODER ESPECIAL IRREVOCABLE para que, luego del fallecimiento de ambas otorgantes, lo que se deberá probar con las respectivas partidas de defunción, proceda a otorgar antes de su vencimiento escritura pública de cancelación de la hipoteca que garantiza la renta vitalicia y, si fuera menester, las de confirmación y subsanación. El poder será irrevocable y perdurará un año después del deceso de la última rentista. Designan también como apoderados juntamente con José Smith, a Emma Hale, Lucía Walker, Nancy María Winchester, María y Sarah Lawrence, Elisa Snow, Elena Kimball, Delcena y Almera Johnson, para que actuando indistintamente uno cualquiera de los diez puedan realizar los otorgamientos que se indican. Por último, prestan conformidad para que se expidan las copias necesarias a cualquiera de los apoderados ... III. Datos personales ...

LEO esta escritura a los otorgantes, quienes la firman ante mí.

Este poder no perjudica de ninguna manera a Emilia y Elisa Partridge mientras vivan. En efecto, sólo se puede utilizar "luego del fallecimiento de las otorgantes", y hasta "un año después del deceso de la última rentista". En consecuencia, si José Smith no pagare alguna cuota estando viva una de sus tías, ésta no necesita revocar un poder que todavía no tiene consecuencias, y no está vigente, porque ella está viva y hay derecho de acrecer. Es decir, que funcionan todas las cláusulas de revocación, interés resarcitorio, etcétera y la supérstite puede iniciar los juicios pertinentes.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Aun después de fallecida la última, si existe juicio contra el sobrino por falta de pago y por revocación del contrato, los herederos - una vez probado que lo son - pueden intervenir en dicho juicio. Por tal motivo, se recomienda que las tías - que no tienen herederos forzosos en el caso - otorguen testamento y designen heredero.

Si es José Smith, se produce confusión entre derechohabiente-acreedor y deudor; si fuere otra persona, podrá intervenir en el juicio más urgentemente que si el trámite fuera ab intestato.

SECCIÓN HISTÓRICA

INAUGURACIÓN DE LA ESTATUA DE BELGRANO

DOMINGO FAUSTINO SARMIENTO(*) (54)

Conciudadanos:

Llenamos uno de los más nobles deberes de la vida social, rindiendo homenaje a la memoria de los altos hechos que immortalizan el nombre de nuestros antepasados. Un montículo de tierra sobre los restos mortales de un héroe fue el primer monumento humano. Las Pirámides eternas de Egipto conservan aún el plan de esta arquitectura primitiva, y es hoy idea aceptada que, alrededor de una tumba, se despertó en el hombre, aún salvaje, el sentimiento religioso que nos liga al Ser Supremo, y empezaron a bosquejarse la familia, el orden social y las leyes.

Cuando el sentimiento artístico, innato como el religioso en nuestra alma, se hubo expresado en las formas plásticas de la belleza, la estatua suplantó al mausoleo; y nosotros mismos, los últimos venidos a participar de las bendiciones de la civilización, repetimos lo que Grecia y Roma hacían para perpetuar la memoria de sus héroes, de sus padres y de sus grandes ciudadanos. Ante la imagen de uno de nuestros hombres públicos, repetimos este acto instintivo de nuestra especie, volviendo a lo pasado, trayendo hacia nuestra época, y legando a la posteridad el recuerdo en hombres y hechos de nuestro origen, como pueblo que tiene hoy su puesto conquistado y aceptado entre las naciones del mundo.

Aunque nuestra alma sea inmortal, la vida, en los estrechos límites que la naturaleza ha asignado al hombre, es pasajera. Pero la especie humana se perpetúa hace cien siglos, dejando tras sí, entre el humo de las generaciones que se disipan en el espacio, una corriente de chispas que brillan un momento, y pueden, según su intensidad y duración, convertirse en luminarias, en llama viva, en rayos perpetuos de luz, que pasen de una a otra generación, y se irradien de un pueblo a otro pueblo, de un siglo a otro siglo, hasta asociarse a todos los progresos futuros de la sociedad y ser parte del alma humana.

¿Quién se profesa republicano, y no siente en su espíritu rebullirse el alma de Washington, la última y más acabada personificación de las virtudes