

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

RENTA VITALICIA

JUAN ALBERTO GARDEY

Habr  contrato oneroso de renta vitalicia, establece el Código Civil en su artículo 2070, cuando alguien por una suma de dinero o por una cosa apreciable en dinero, mueble o inmueble que otro le da, se obliga hacia una o muchas personas a pagarles una renta anual durante la vida de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

uno o muchos individuos, designados en el contrato.

Trataremos aquí la renta vitalicia constituida en cabeza de una persona(1)(1092), por contrato oneroso, mediante la entrega de un inmueble, obligándose el deudor a abonar periódicamente una suma de dinero durante la vida de la acreedora.

Esta figura jurídica ha tenido en países europeos importante difusión. Entre nosotros, en cambio, su aplicación ha sido escasa, debido, posiblemente, a la inestabilidad económica que ha vivido el país en los últimos años, que trajo como consecuencia la depreciación del valor de la moneda.

De ahí, pues, la retracción a esta clase de contratos, que se realizan ya sea mediante la entrega de cosas muebles o inmuebles, o dinero, a los efectos de la percepción de una renta periódica, durante la vida de una persona, lo que ha dado en llamarse "vida contemplada".

La entrega de un inmueble a cambio de una renta periódica en lugar de un precio en dinero es llamada, en Francia, enajenación a fonds perdu, debido a que los herederos al tiempo de su muerte no encontrarán ni propiedad, ni capital y tampoco tendrán derecho a la renta. En cambio, cuando la entrega es de dinero, se dice que la renta se constituye a "precio de dinero". Este contrato es el más frecuente, y en lugar de realizarse con particulares son generalmente hechos con compañías de seguros.

En esta forma muchas personas aseguran a cambio de la venta o entrega de dinero, una renta por el resto de su vida, con lo cual aseguran una situación económica.

Como confirmación de lo antedicho el Congreso de la Nación, por ley 12824 de 30 de setiembre de 1942, autorizó al Poder Ejecutivo Nacional a celebrar con los cónyuges Rogelio Yrurtia y Lía Correa Morales de Yrurtia un contrato de renta vitalicia, por el cual éstos transferían a la Nación el inmueble de la calle O'Higgins 2390, las esculturas existentes, cuadros, tapices, especificándose cada uno de ellos. Como contrapartida los cónyuges Yrurtia recibían una renta de m\$. 1.800 mensuales con derecho de acrecer para el señor Rogelio Yrurtia. En caso de sobrevivir la Sra. Lía Correa Morales de Yrurtia, su renta se reducía a m\$. 1.000. Además el Estado se hacía cargo de la hipoteca existente en el inmueble de m\$. 35.000 y designaba al Sr. Yrurtia director honorario vitalicio del museo a crearse en el inmueble con la denominación de "Casa de Yrurtia".

Los valores asignados en esa época era evidente que satisfacían las necesidades del matrimonio Yrurtia, pero con el andar del tiempo se convertirían en sumas irrisorias.

En los países de moneda poco estable, que han sufrido un proceso inflacionario, como el nuestro, la renta al disminuir su poder adquisitivo ha causado verdaderos desastres económicos a los acreedores.

Esta es la causa, posible, que ha producido la escasa difusión de la institución, como lógica consecuencia de las diferencias entre el valor inicial y el valor actual si se ha dado un estado de inflación o deflación,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

en el primer caso el perjuicio es para el acreedor, en el segundo, para el deudor.

El problema ha sido contemplado en Francia por ley de 25 de marzo de 1949, que dispone:

a) Que las rentas que tuviesen como contrapartida de un "bien corporal" fuesen revisables según el tenor de su plusvalía.

b) Que las rentas que estuviesen constituidas sobre "valores mobiliarios" no podrán ser objeto de revisión, en tanto no se probase el aumento de los valores cedidos.

c) Que las rentas constituidas con la entrega de una "suma de dinero" que se hubiesen depreciado no se beneficiarían de ninguna revalorización.

Sin embargo, más tarde, con respecto a este último punto, se tomó en cuenta la naturaleza de las cosas entregadas por el acreedor vitalicio y fue reconocida incluso la revalorización de las rentas vitalicias nacidas de la contraprestación de un simple capital, o bien que se hubiesen invertido sobre bienes muebles. (Ley de 24 de mayo de 1951)(2)(1093).

Entre nosotros la situación de la disminución del valor de la renta, por la inflación, no ha sido considerada por ley alguna. Tampoco conocemos el pronunciamiento de fallos judiciales en forma específica en relación a estos contratos.

Por ello, es una medida de prudencia contemplar la posibilidad de insertar, en estos contratos, una cláusula de estabilidad monetaria, ya sea aplicando las tablas de valor oro, o cualquier otra que las partes consideren conveniente.

Si bien en la actualidad la mayoría de las cláusulas de estabilización se han concretado al valor dólar, es necesario tener en cuenta que un fallo de la Cámara Civil 1ª, claro que del año 1923, donde nada podía hacer pensar el valor actual de nuestra moneda, estableció que "el monto de la renta vitalicia fijada en moneda extranjera por testamento otorgado en el país debe ser establecido para su pago en pesos moneda nacional (J. A., t. X, pág. 166). Resulta, pues, que el fallo se inclina por la conversión. El Dr. Manuel Orús(3)(1094) comenta un fallo de la Corte de París en la que aplicando la ley de 1963, sobre medidas de revalorización y de alza del costo de la vida, permite al titular de renta vitalicia, por un tiempo, la facultad de probar en justicia que el inmueble alienado en contrapartida de la renta ha adquirido en virtud de nuevas circunstancias económicas una plusvalía superior a la valuación legal.

Considerando los intereses más que los derechos, comenta, la Corte recordó que el juez debía tener en consideración los "intereses sociales y familiares en juego", para la fijación de la tasa de aumento. Y puso de manifiesto que si el deudor originario conservó la carga de la renta, el precio de venta le habría permitido adquirir, en reemplazo, otra propiedad cuya plusvalía era propia. La solución, concluye, si algo heterodoxa, parece equitativa.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ANTECEDENTES

Si bien no es aceptado totalmente, muchos tratadistas estiman que los orígenes de la institución aparecen en los principios del Derecho Romano, en forma muy rudimentaria.

Podía constituirse por convenio entre partes, por medio de la stipulatio, tanto a título gratuito como oneroso.

Era posible, también, su constitución por testamento, cuando el testador así lo disponía mediante un legado de renta vitalicia.

Según José Beltrán de Heredia(4)(1095), parece que la vida que se tomaba en consideración en Roma, para la constitución de la renta vitalicia, podía ser tanto la del acreedor como la del deudor, pero nunca la de un tercero extraño a la relación.

Se realizaba con la entrega de dinero, de cosas fungibles y se constituía también bajo la forma de una pensión de alimentos.

La institución se desarrolló en la Edad Media, sobre todo en Francia, a través del "precario" que consistía en la cesión de la propiedad de una cosa, o conjunto de cosas muebles o inmuebles, o de un capital en dinero, a una persona de derecho eclesiástico, representada por iglesia, convento o monasterio, que, como contrapartida, se obligaba a entregar al constituyente una prestación anual durante toda la vida del cesionario.

Si el capital consistía en la entrega de una suma de dinero, se consideraba una "compra de renta"; y si estaba integrado por otros bienes (muebles o inmuebles) se empleaba el término de contrato innominado.

Los bienes transferidos tenían que ser suficientes para cubrir el pago de la renta, no adquiriéndose la propiedad definitiva de los mismos hasta el "momento de la muerte del enajenante" el cual podía asumir la posición de "simple poseedor precario"(5)(1096).

Así, pues, se consideraba como un contrato en virtud del cual una persona se obligaba a pagar periódicamente a otra y durante toda su vida una suma determinada de dinero a cambio de un capital recibido y que sólo a su muerte se adquiría por el deudor en propiedad definitiva.

En la mayoría de los casos estas rentas se constituían para prevenir los bienes y también para evitar los fuertes impuestos, del que estaban exentos los bienes eclesiásticos. Esta es una prueba más de que en todos los tiempos las disposiciones fiscales han influido en la deformación de los contratos.

El codificador cita como antecedentes y fuentes los siguientes: Goyena, art. 1703; Código de Chile, arts. 2264 a 2266; Código de California, art. 2911, y Código italiano, art. 1789.

NATURALEZA DEL CONTRATO

El contrato oneroso de renta vitalicia es típicamente un contrato aleatorio

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

y ello surge en la incertidumbre de la duración de la "vida contemplada" (art. 2051 Cód. Civil). Esto es lo que determina la imposibilidad de prever la suma que el deudor de la renta tendrá que abonar como contraprestación.

Según Salvat, es un contrato "bilateral", pues una de las partes entrega el capital y la otra se obliga a pagar la renta, fundándose en el art. 1138, 3ª p. del Código Civil(6)(1097).

En cambio, Lafaille expresa que es un contrato "unilateral", porque la persona a cuyo favor se constituye la renta (acreedor rentista), no contrae obligación alguna, pesando todas las cargas y responsabilidades sobre el otro contratante (deudor rentista). El acreedor rentista, si ha entregado bienes propios, agrega, o el tercero que los suministra para beneficiarlo ya cumplieron de antemano todos los compromisos y nada les queda luego por satisfacer(7)(1098).

Este contrato presenta analogías con el de compraventa. No sólo en el caso de que el capital entregado sea un inmueble o cosas muebles, sino también si la entrega consiste en una suma de dinero. Es decir, que con lo entregado, sea una cosa o la otra, se compra la renta periódica que debe satisfacer el deudor.

La analogía apuntada de estos contratos ha hecho expresar a Beltrán de Heredia que no significa, ciertamente, que exista, por así decir, un contrato de renta vitalicia embebido en un contrato de compraventa, como a veces se pretendió; porque lo que en realidad está embebido en aquella figura jurídica contractual no es otro contrato, sino la "relación jurídica de renta vitalicia", la cual en su forma de contrato oneroso se suele actuar con esa modalidad, muy semejante a la del contrato de compraventa. Pero lo que sí quiere decir es que, como consecuencia de la similitud, es preciso aplicar al contrato oneroso de renta vitalicia muchas de las reglas de un contrato de compraventa.

Por lo expuesto nos inclinamos por la teoría de Salvat, de que es un contrato bilateral.

Es un contrato a título oneroso (arts. 1139 y 2070 Cód. Civil). Además es real, por lo dispuesto en el art. 2071, 2ª parte (no quedará concluido sino por la entrega del dinero, o por la tradición de la cosa, en que consistiese el capital).

La disposición del artículo 2071, 1ª parte y 1184, inciso 5, establecen como requisito esencial la escritura pública para su validez, es decir, le da la característica de contrato solemne, no hace a la prueba sino a la forma.

ESQUEMA

TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y CONSTITUCIÓN DE RENTA
VITALICIA

NÚMERO

CON GARANTIA HIPOTECARIA: Doña A. A. a D. A..... En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la Nación Argentina, a..... comparecen en la forma usual (en su caso debe tenerse presente las disposiciones del artículo 1277 del Código Civil)..... los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

comparecientes son de mi conocimiento, doy fe, y dicen: Que formalizan el siguiente contrato de RENTA VITALICIA:

COMENTARIO: La escritura pública se requiere en toda clase de constitución de renta vitalicia, lo mismo para el caso de que lo que se entrega sea una cosa mueble o inmueble o una suma de dinero. Ello se justifica por el hecho de que el contrato siempre es el mismo (art. 2071 Cód. Civil). La falta de escritura pública causa la nulidad absoluta del contrato, no tiene valor legal alguno y ni siquiera constituye una obligación de hacer.

Primero: Doña A. A. transfiere en pleno dominio al señor D. D. a título de RENTA VITALICIA, una casa de su propiedad ubicada en esta capital (consignar la descripción)..... en el que se halla instalado un negocio de panadería.

COMENTARIO: Se realiza la transferencia de dominio en la forma de práctica.

Segundo: Manifiestan las partes a los efectos de la ley 16739, que el inmueble referido se encuentra ocupado por los adquirentes. Por su parte la transmitente se obliga por evicción y saneamiento.

COMENTARIO: En caso de existir locatario amparado por la prórroga, es necesario cumplir con los requisitos establecidos por el art. 20 de la citada ley, porque el acto importa una transferencia del inmueble. Por ser el contrato de renta vitalicia de carácter real, una vez entregado lo prometido, en este caso un inmueble, las obligaciones del constituyente han quedado cumplidas, con la excepción de responder por evicción o vicios redhibitorios (arts. 2089 y 3164 Cód. Civil).

Tercero: Don D. D. acepta la transmisión del inmueble deslindado y se obliga, por su parte, a PAGAR a doña A. A., DURANTE SU VIDA LA RENTA ANUAL de SEIS MIL PESOS, ley 18188, que deberá satisfacerla en el domicilio de la transmitente por mensualidades anticipadas de quinientos pesos (ley 18188), del uno al cinco de cada mes, debiendo abonar el doble de la pensión si dejare transcurrir quince días sin abonar la renta correspondiente al período transcurrido. Queda en este acto paga la primera cuota por cuya suma la beneficiaria otorga recibo.

COMENTARIO: Constituida la renta vitalicia mediante la entrega del inmueble, el deudor se obliga a pagar la renta anual conforme lo dispone el art. 2070 del Cód. Civil, pero no obstante, la doctrina y la jurisprudencia han llegado a la conclusión de que no es necesario que la renta sea anual; puede ser mensual, trimestral o semestral; solamente es imprescindible que sea periódica(8)(1099).

Otra de las condiciones ineludibles para la existencia de la renta es el pago en dinero (art. 2074 Cód. Civil).

Se establece multa para el caso de retardo en el pago de las cuotas. Es necesario hacer una distinción entre el pago de la cuota por períodos vencidos o anticipados.

En efecto, si el período fijado es vencido el pago se efectúa hasta el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

momento de la muerte del beneficiario. En cambio si el pago se ha convenido por adelantado se entiende que todo período comenzado debe abonarse totalmente. Así lo dispone el art. 2081 Cód. Civil.

Cuarto: Sin perjuicio de lo preceptuado en la cláusula anterior, la falta de pago de las prestaciones autoriza a la acreedora a demandar la rescisión del contrato sin necesidad de interpelación previa alguna, produciéndose la mora del deudor por el mero vencimiento del plazo estipulado para el pago de la renta, con facultad para iniciar las acciones pertinentes a los efectos de retrotraer el dominio del inmueble a su favor y exigir el pago de las sumas adeudadas hasta el acto de la escritura de retransmisión de dominio a favor de A. A., con pérdida para los señores D. D. de las cuotas abonadas.

COMENTARIO: La primera parte del artículo conforma la mora de acuerdo con lo dispuesto por el nuevo artículo 509 del Código Civil, por el solo vencimiento del plazo. En virtud de ello se faculta a la acreedora a solicitar la rescisión del contrato, con autorización para retrotraer el dominio del inmueble a su favor. Este es uno de los casos de "dominio revocable" que establece el art. 2663 del Cód. Civil. Es decir que para que ello ocurra debe constar en el instrumento público por el cual se hace la enajenación, según lo expresa la nota del Codificador al citado artículo, vale decir que debe mediar título revocable establecido por voluntad de quien transmitió.

El acreedor puede exigir el pago de lo adeudado hasta el acto de la escritura de retransmisión, jugando además el pacto comisorio con respecto a las cuotas abonadas.

Quinto: Por su parte el señor D. D. se obliga a no vender la propiedad por el término de diez años, a no cambiar el destino del negocio de panadería y a no transferir dicho fondo de negocio, todo por igual período. El deudor para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que contrae por este acto y la deuda a devengar en el plazo de diez años o sea la suma de SESENTA MIL PESOS LEY 18188, grava a favor de la acreedora doña A. A. la misma finca que por este acto adquiere, con derecho real de hipoteca en primer grado por el citado plazo de diez años, sin interés. El deudor D. D. confiere a la acreedora el derecho a ejecutar el inmueble, si no cumpliera con las obligaciones establecidas, procediendo sin más dilación a solicitar la venta judicial del inmueble con arreglo a derecho por el martillero que la rentista designe, por el monto de la deuda con más un incremento del treinta por ciento.

COMENTARIO: Si bien el artículo 2612 del Cód. Civil establece que el propietario de un inmueble no puede obligarse a no enajenarlo, y si lo hiciere la enajenación será válida, sin perjuicio de las acciones personales que el acto puede constituir contra él, hemos insertado dicha cláusula dado la especialidad del contrato, porque si se cambiara el destino del negocio establecido, el valor de la propiedad disminuiría sensiblemente, por ello, si el deudor realizara su venta o cambiara su destino, la acreedora tendría derecho a ejercitar las acciones personales correspondientes.

La segunda parte del artículo, o sea la constitución de una garantía en hipoteca, tiene ciertas peculiaridades, puesto que es necesario establecer un monto y fijarle un plazo de duración. Para ello hemos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

tomado como base la edad de la acreedora y el cálculo de la renta por el mismo plazo de diez años. Otra consideración a realizar es si, no obstante la prohibición, el comprador o deudor enajenara el inmueble que podría ocurrir con el crédito hipotecario: a) que el nuevo comprador tomara a su cargo la hipoteca y el pago de la renta, o b) que se depositara judicialmente la suma necesaria para el pago de la renta hasta su extinción, y c) como tercera posición, según Salvat(9)(1100), aplicar la regla que el código nos da para los créditos bajo condición suspensiva. Los acreedores podrían también percibir los fondos, obligándose solidariamente al pago de la renta dando al acreedor rentario fianzas hipotecarias por el importe del capital recibido.

A raíz de una consulta formulada por el director del Registro de la Propiedad a la Cámara Civil, atento a que una escritura de constitución de renta vitalicia no expresaba "la cantidad cierta de la obligación, requisito que exige el art. 3131 Cód. Civil ni aun se determina" el valor estimativo en el acto de la hipoteca, como lo consagra dicho artículo, in fine, y no tiene tampoco el plazo que determina el art. 234 de la Ley de Organización de los Tribunales, el tribunal declaró: "La escritura de obligación hipotecaria constituida para garantizar una renta vitalicia que no consigne la cantidad cierta de la obligación, el valor estimativo en el acto de la hipoteca, ni el plazo, no debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. (J. A., 1921, t. VI, pág. 21).

Sexto: La rentista podrá enajenar su derecho a percibir la renta, y en tal caso los beneficiarios la percibirán hasta el momento prescripto por este contrato para su extinción.

COMENTARIO: El derecho que por este artículo se reserva la rentista está expresamente contemplado en el art. 2075, que establece la nulidad para toda cláusula de no poder el acreedor enajenar su derecho a percibir la renta. Esta deberá abonarse hasta el fallecimiento del rentista, con la única salvedad a contemplar si el pago es por períodos adelantados. La renta que constituye una pensión alimenticia no puede ser empeñada ni embargada al acreedor (art. 2076). Según Salvat (ob. cit., página 338), se aplican en este caso los principios que rigen en materia de alimentos (art. 374, in fine).

Séptimo: En caso de fallecimiento del deudor señor D. D., sus herederos deberán continuar con el cumplimiento del contrato de RENTA VITALICIA hasta el fallecimiento de la rentista.

COMENTARIO: Los herederos toman a su cargo la obligación conforme a lo dispuesto en el título del Código Civil sobre la transmisión de los derechos en general.

Octavo: El contrato quedará extinguido en forma definitiva en la fecha del fallecimiento de la beneficiaria o rentista y sus herederos no podrán reclamar derecho alguno sobre la renta establecida, salvo únicamente las cuotas ya devengadas y no pagadas.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

COMENTARIO: Como hemos dicho anteriormente, esta cláusula tipifica el contrato. Los herederos, al fallecimiento de la rentista, no encuentran ni propiedad ni renta, es un "fondo perdido", solamente tienen derecho a percibir la renta devengada. En el caso de este contrato, en virtud de ser la renta pagada por períodos adelantados, podrá reclamar la totalidad del mismo. La obligación de pagar una renta vitalicia se extingue por la muerte de la persona en cabeza de quien ha sido constituida (art. 2083 Cód. Civil).

Respecto de la forma de la cancelación, hay dos fallos que nos dan la pauta de su realización: "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 sola audiencia del ministerio fiscal y del representante del Consejo Nacional de Educación (Cámara Civil 1ª de la Capital, agosto 10 de 1926, J. A., t. 21, pág. 714).

El segundo establece: Sin audiencia de partes no se puede dar por extinguido el gravamen de renta vitalicia (Cámara Civil 2ª, 2/3/1918, J. A., t. 1, pág. 210).

Noveno: Para todo evento las partes fijan sus domicilios especiales donde lo consignaron al principio.

COMENTARIO: Conforme a lo dispuesto en los artículos 100 y 101 del Código Civil se establece un domicilio con el fin de fijar la jurisdicción. El domicilio real cede al legal y éste al especial, que es el elegido por las partes para el cumplimiento del contrato.

YO, EL ESCRIBANO AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR: I. Que se ha dado cumplimiento a lo establecido por el artículo séptimo de la ley 17196, como se comprueba con los cuadruplicados de dos boletas de depósitos del Banco de la Provincia de Buenos Aires, por la cantidad de once mil ciento veinte pesos moneda nacional, cada una, de fechas 2 de agosto y 14 de noviembre de 1967.

COMENTARIO: La ley y artículos citados establecen: Los escribanos no podrán extender ninguna escritura de venta, división de condominio, permuta u otra que importe transmisión de dominio que establezca gravamen sobre la propiedad, sin que se demuestre haber cumplido con esta ley.

II. QUE PERTENECE a la transmitente el inmueble descripto por compra que hizo a don..... como así consta en la escritura otorgada el ante el escribano de esta ciudad, don..... al folioen el Registro..... a su cargo, la que en testimonio inscripto en el de la Propiedad en..... tengo a la vista y le consigno nota de la presente.

COMENTARIO: Se trata de la relación de las distintas transmisiones de dominio a partir de un título firme, a los efectos del "tracto sucesivo", que establece ahora la ley registral 17801, art. 14.

III. Que con los certificados que se AGREGAN, se JUSTIFICA: Que por el nombre de la transmitente no se registra inhibición para disponer de sus bienes, y lo deslindado, cuyo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

dominio consta, no reconoce embargo ni derecho real alguno, y no adeuda impuestos municipales inclusive el año en curso, servicios vencidos de obras sanitarias, suma alguna por afirmados y no registra afectación por cercos, aceras e higienización.

COMENTARIO: Conforme a lo dispuesto por la ley 17711, artículo 23, es obligatorio para los escribanos tener a la vista el título inscripto, como la certificación expedida por el Registro de la Propiedad, para autorizar una escritura de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles.

Respecto de los certificados administrativos, los de Obras Sanitarias de la Nación se rigen por las disposiciones de la ley 13577 y su modificatoria 18593 de 6 de febrero de 1970.

La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, expide un solo certificado y cobra el Impuesto de Alumbrado, Barrido y Limpieza, Contribución Territorial y Contribución de Pavimentos.

Este último ha sufrido modificaciones conforme a nuevas reglamentaciones dispuestas por la ley 17717 de 25 de abril de 1968.

LEO esta escritura a los comparecientes, quienes prestan su consentimiento, y firman por ante mí, doy fe.

COMENTARIO: Respecto del consentimiento el Código Civil no requiere palabras especiales, solamente es necesario que se exprese de acuerdo con las reglas necesarias para los contratos libre de los vicios que puedan producir su nulidad.