



46° CONVENCION NOTARIAL

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

TEMA II

Herramientas de acceso al crédito y la vivienda

VIVIENDA, LIQUIDEZ Y VEJEZ: TRES INSTRUMENTOS NOTARIALES DE FINANCIAMIENTO FRENTE AL ENVEJECIMIENTO POBLACIONAL

Autores:

BECERRA VÁZQUEZ, Sofia Victoria

Tel. 1158932158 / escribana.sbecerra@gmail.com

CELENTANO, Daniela Micaela

Tel. 1138309019 / danielacelentano@hotmail.com

RISSO, Federico Walter

Tel. 1180261000 / fwrisso@gmail.com

Coordinadores del Tema: Esc. Sonia Lukaszewicz — Esc. Julián Frigerio

-25, 26 y 27 de agosto de 2026-

PONENCIAS

PARTE GENERAL

- El acceso a la vivienda comprende tanto su adquisición como la posibilidad de sostenerla en el tiempo. Por ello, es necesario adoptar mecanismos alternativos de financiamiento -como la hipoteca inversa, el fideicomiso en garantía o la renta vitalicia- que permitan convertir un activo inmobiliario en liquidez o en una renta periódica para atender las necesidades de subsistencia, sin que el propietario deba resignar el uso de su vivienda.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA

- El carácter autoliquidable del fideicomiso constituido con fines de garantía, permite reducir los costos y tiempos que implica una ejecución judicial. A su vez, la realización del inmueble se efectúa a valor de mercado, reduciendo sustancialmente la pérdida de su valor. Todo esto beneficia al titular, al otorgarle un monto mayor de crédito al que obtendría mediante una garantía tradicional, y a sus herederos, quienes, si deciden recuperar el bien, afrontarán un saldo adeudado menor, o bien recibirán un remanente mayor.
- La realización del patrimonio fideicomitado por parte del fiduciario en los fideicomisos constituidos con fines de garantía no constituye una "ejecución" en sentido procesal ni el ejercicio de una función jurisdiccional, sino el mero cumplimiento del encargo fiduciario pactado contractualmente.
- Como recaudos para la instrumentación de fideicomisos con fines de garantía, resulta recomendable que el contrato prevea particularmente: (i) un procedimiento de ejecución detallado que satisfaga el estándar del art. 1680, CCCN; (ii) la designación de un fiduciario sustituto para el supuesto de cese; y (iii) el destino de los bienes en cada uno de los escenarios de extinción posibles.

HIPOTECA INVERSA

- La figura conocida como “hipoteca inversa” es plenamente aplicable con el ordenamiento jurídico vigente ya que no vulnera el orden público ni el régimen del *numerus clausus de los derechos reales*. Resultaría conveniente una regulación especial que establezca beneficios impositivos a fin de fomentar la utilización de la

hipoteca inversa ya que su aceptación e implementación conduciría la concreción del derecho a una vida digna y el derecho a una vivienda.

RENTA VITALICIA

- El alea es un elemento estructural del contrato oneroso de renta vitalicia. El ordenamiento no exige acierto en la proyección de la expectativa de vida: tanto el fallecimiento prematuro como la longevidad extraordinaria integran el contenido del negocio y no generan acción, salvo dolo por ocultamiento de una enfermedad diagnosticada (arts. 271 y 272, CCCN), lesión (art. 332, CCCN) o resolución por enfermedad coetánea (art. 1608, CCCN). El asesoramiento notarial no debe orientarse a pronosticar la duración de la vida, sino a documentar el estado de conocimiento de ambas partes al tiempo del acto: declaración de salud que puede estar respaldada con elementos objetivos, constancia de la tasación y de la base actuarial empleada y realizar un juicio de capacidad reforzado.
- La renta debe pagarse en dinero (art. 1602, CCCN), por lo que la prestación asistencial no puede constituir por sí sola el objeto de la renta vitalicia típica. Se recomienda pactar renta dineraria y autorizar su cancelación mediante pago directo a terceros por cuenta y orden del acreedor, con tope e imputación expresa; o bien recurrir a un contrato innominado de alimentos (art. 970, CCCN) con conversión automática en pensión dineraria. En todos los casos, y de modo imperativo cuando el adquirente sea legitimario (art. 2461, CCCN), el contrato debe fijar como medio de pago de la renta la transferencia bancaria con leyenda de imputación o un medio de pago que garantice su certeza, complementada con recibo anual de saldo con firma certificada y con la previsión expresa de la consignación extrajudicial ante escribano (arts. 910 y ss., CCCN).
- La garantía del cobro de la renta no debe instrumentarse mediante condición resolutoria inscripta, pues el dominio revocable así constituido queda alcanzado por el límite de diez años del art. 1965 del CCCN, insuficiente frente a la duración esperable de un contrato vitalicio. Se propone instrumentarla con otro tipo de garantía, como la hipoteca o el fideicomiso de garantía sobre la nuda propiedad, complementada con la reserva de usufructo vitalicio y gratuito. *De lege ferenda*, se propone exceptuar de ese plazo a las condiciones resolutorias pactadas en garantía de contratos vitalicios.

SUMARIO

El acceso a la vivienda comprende tanto su adquisición como la posibilidad de sostenerla en el tiempo. El trabajo aborda la situación del propietario que necesita liquidez sin desprenderse del inmueble que habita y examina tres institutos aptos para transformar ese activo inmovilizado en un pago único o en una renta periódica: hipoteca inversa, fideicomiso de garantía y renta vitalicia. De cada uno se analiza su encuadre jurídico, su exigibilidad, el mecanismo ante el incumplimiento y sus puntos de conflicto. Las tres comparten finalidad económica, pero difieren en quién asume el riesgo de longevidad: esa distinción gobierna el consejo notarial, del que hoy depende su implementación.

INTRODUCCIÓN

Activos ilíquidos y necesidades de liquidez

El acceso a la vivienda y la posibilidad de sostenerla en el tiempo constituyen uno de los desafíos más importantes de nuestra sociedad. El crédito hipotecario tradicional, instrumento por excelencia para financiar la adquisición de inmuebles, exige hoy una mirada más abarcativa, que lo integre con nuevas formas de financiamiento.

El presente trabajo adopta esa mirada desde una perspectiva específica: la del propietario que ya cuenta con una vivienda y no procura financiar su adquisición, sino obtener liquidez para atender a sus necesidades de subsistencia sin desprenderse del inmueble que habita. La problemática se presenta, entonces, como la necesidad de transformar el valor patrimonial de la vivienda en recursos disponibles y, de no lograrse, como el riesgo de tener que venderla para afrontar los gastos de vida.

Este escenario se presenta con particular intensidad en un contexto de envejecimiento poblacional y de sistemas previsionales que no alcanzan a cubrir las necesidades de sus beneficiarios: según la Organización Mundial de la Salud, entre 2015 y 2050 el porcentaje de personas mayores de 60 años en el mundo casi se duplicará -del 12% al 22%- y la población de 80 años o más se triplicará (OMS, 2022). A ello se suma la dificultad estructural para acceder al crédito bancario de quienes no pueden acreditar ingresos

regulares, lo que deja fuera del sistema financiero formal a un sector significativo de la población¹.

La Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores reconoce el derecho a la vivienda y compromete a los Estados Parte a fomentar progresivamente el acceso al crédito de vivienda u otras formas de financiamiento sin discriminación (art. 24), y a garantizar a la persona mayor, en igualdad de condiciones con las demás, el acceso a préstamos bancarios, hipotecas y otras modalidades de crédito financiero (art. 30).

En el orden interno, el Banco Central de la República Argentina ha establecido, en el punto 2.6 concerniente al trato digno, que “no corresponderá el rechazo de solicitudes de financiación por el solo dato de la edad del solicitante, cuando su nivel de ingresos proyectados sea suficiente y sea posible tomar cobertura por su riesgo de muerte mediante la contratación de un seguro de vida sobre saldo deudor”, aunque la contratación de ese seguro queda a decisión del sujeto obligado².

Bajo esta lógica, la edad por sí sola no es un criterio legítimo de exclusión crediticia. Sin embargo, los sistemas de *scoring* y de otorgamiento automatizado -cada vez más usados por bancos y *fintechs*- emplean variables asociadas a la edad, como el tipo de ingreso o un historial crediticio corto por egreso reciente del mercado laboral, que producen una discriminación indirecta sin que la edad figure como variable explícita, mucho más difícil de fiscalizar.

Además, si la persona no cuenta con ingresos suficientes para sostener su nivel de vida, difícilmente pueda asumir también el pago periódico de una cuota crediticia. En estos casos la respuesta no se encuentra en los mecanismos financieros tradicionales, sino en herramientas que permitan convertir el valor patrimonial de la vivienda en liquidez, sin exigir una carga mensual incompatible con su realidad económica.

Delimitación del objeto de estudio

El desarrollo que sigue examina tres institutos -la hipoteca inversa, el fideicomiso de garantía y la renta vitalicia- y, respecto de cada uno, su naturaleza jurídica, sus

¹ Sepúlveda-Aravena, J., Navarro-Blanco, R., Denegri-Coria, M., & Arias-Lagos, L. (2021). Significado de bienestar subjetivo e inclusión económica en adultos mayores líderes de asociaciones en el sur de Chile. *Interdisciplinaria*, 38(1), 117-132. doi.org

² Comunicación “A” 8203 para la protección de usuarios de servicios financieros.

particularidades, el momento en que la obligación se torna exigible, el mecanismo previsto ante el incumplimiento y su regulación en el Código Civil y Comercial de la Nación.

DESARROLLO

Fideicomiso de garantía

Estructura

En el fideicomiso de garantía hay, por un lado, una obligación principal a garantizar -vg. un mutuo entre mutuante (acreedor) y mutuario (deudor)- y, por el otro, el fideicomiso, accesorio del anterior, mediante el cual el deudor -fiduciante- transmite el inmueble u otro bien en propiedad fiduciaria a un fiduciario, con la finalidad específica de garantizar el pago de la deuda.

El fiduciario puede ser una persona humana o jurídica (art. 1673, CCCN) y, aunque es conveniente que sea un tercero ajeno al acreedor para evitar cuestionamientos por conflicto de intereses, en el caso de que se optare por esta posibilidad, deberá procurarse evitar cualquier conflicto de intereses. Por otra parte, el propio Código admite hoy expresamente que el fiduciario revista también la calidad de beneficiario, en cuyo caso debe obrar privilegiando los intereses de los restantes sujetos intervinientes (art. 1673, 3er párr.). La jurisprudencia ya lo había admitido con anterioridad, sin considerarlo un vicio de nulidad, en tanto la única limitación legal radicaba en la prohibición de que el fiduciario adquiriera para sí los bienes fideicomitidos³.

Si el deudor cumple con el pago pactado, el fiduciario retransmite el bien al fideicomisario -que suele coincidir con el propio deudor o, si la deuda se pactó exigible a partir de su fallecimiento, con sus herederos-; si no cumple, procede a la venta del bien conforme el procedimiento pactado en el contrato y entrega lo producido al beneficiario -el acreedor- hasta el monto de la deuda, restituyendo el remanente al fideicomisario.

Reserva de usufructo y nuda propiedad en garantía

A los efectos de que el titular pueda seguir habitando el inmueble, nada impide que este -deudor/fiduciante- se reserve el derecho real de usufructo, gratuito y vitalicio, transmitiendo al fiduciario únicamente la nuda propiedad en garantía.

³CNCiv., Sala B, “Donolo, Darío D. c. Banco Hipotecario SA”, 05/09/2006.

Esta variante acerca funcionalmente el fideicomiso de garantía a la hipoteca inversa ya que en ambos casos el titular obtiene liquidez sin perder el derecho a habitar el inmueble. La diferencia está en que aquí la nuda propiedad se transmite, mientras que en la hipoteca inversa el dominio permanece en cabeza del titular ~~hasta su fallecimiento~~; a ello se añade el carácter personal de esta garantía frente al carácter real de aquella.

El objeto: alcance y aplicación práctica

Pueden ser objeto del fideicomiso todos los bienes que se encuentran en el comercio, incluidas universalidades, con exclusión de las herencias futuras (art. 1670, CCCN).

Esta amplitud tiene una ventaja práctica: el fideicomiso de garantía no depende necesariamente de la existencia de un inmueble. Puede constituirse también sobre acciones societarias -que se transmiten al fiduciario anotándolas en el registro de accionistas-, sobre créditos, como facturas de venta aún no cobradas, o sobre derechos intelectuales. Aunque aquí se lo analiza centrado en la vivienda, es una herramienta apta también para quien no tiene un inmueble pero sí otro activo de valor económico.

El dominio fiduciario: naturaleza, facultades, obligaciones y cese del fiduciario

El fiduciario es el titular del patrimonio fideicomitado y debe ejercer el dominio fiduciario con la finalidad específica y por el plazo o condición estipulados en el contrato. Sobre los bienes fideicomitados se constituye una propiedad fiduciaria (art. 1682), sometida a durar hasta la extinción del fideicomiso (art. 1701): el fiduciario no es un mero tenedor ni un acreedor con privilegio sobre cosa ajena, sino el verdadero titular de un dominio temporalmente limitado y afectado a un fin específico.

En cuanto a la facultad de disposición, el art. 1688 es explícito: el fiduciario puede disponer o gravar los bienes fideicomitados cuando lo requieran los fines del fideicomiso, sin necesidad del consentimiento del fiduciante, del beneficiario ni del fideicomisario. El contrato puede, no obstante, prever limitaciones e incluso la prohibición de enajenar, que deben inscribirse para ser oponibles a terceros interesados de buena fe.

Sin perjuicio de ello, esa facultad no es discrecional ni está exenta de control. El Código le exige actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios que obra sobre la base de la confianza depositada en él (art. 1674) y lo obliga a rendir cuentas -a pedido del beneficiario, del fiduciante o del fideicomisario- con una periodicidad no mayor a un año

(art. 1675), obligación irrenunciable, como tampoco puede el contrato dispensarlo de la culpa o el dolo ni de la prohibición de adquirir para sí los bienes fideicomitidos (art. 1676). Estos controles permiten sostener, frente a la crítica de que la garantía autoliquidable deja al deudor sin resguardo, que el fiduciario no recibe un poder ilimitado.

El fiduciario cesa por remoción judicial, incapacidad, inhabilitación, capacidad restringida o muerte -si es persona humana-, por disolución -si es persona jurídica-, por su propia quiebra o liquidación, o por renuncia en los casos admitidos (art. 1678), y lo reemplaza el sustituto previsto en el contrato o, en su defecto, el que designe el juez (art. 1679). Para una persona mayor que constituye el fideicomiso pensando en sostener su vivienda, el cese sorpresivo del fiduciario sin sustituto previsto expone al instituto a la intervención judicial que la garantía autoliquidable busca precisamente evitar: de ahí la importancia de prever un sustituto o la forma de designarlo.

El reconocimiento legal: art. 1680 CCCN

Más allá de la construcción doctrinaria, el fideicomiso en garantía cuenta con reconocimiento legal expreso y autónomo en el art. 1680. Esa norma habilita la vía extrajudicial de realización y fija el estándar de conducta exigible al fiduciario -“un mecanismo que procure el mayor valor posible”-, que es lo mismo que la doctrina recomienda plasmar contractualmente mediante mecanismos de realización con diversas tasaciones, publicidad adecuada y reducción escalonada del precio.

Ventajas cruciales: garantía autoliquidable y patrimonio de afectación

La principal ventaja del instituto es su carácter autoliquidable: al no requerir un proceso de ejecución judicial, reduce los costos y los tiempos de realización del bien. Ello incide directamente sobre el monto del crédito: en la medida en que los costos de una eventual ejecución son menores, el acreedor puede ofrecer préstamos de mayor monto que los que otorgaría exigiendo una garantía real tradicional sobre el mismo inmueble.

A ello se suma que la realización del bien se efectúa a valor de mercado y no al valor de una subasta judicial -que es usualmente inferior-, lo que beneficia tanto al deudor como al acreedor y aumenta el remanente que eventualmente recibirán los herederos del deudor.

Finalmente, como en todo fideicomiso, se conforma un patrimonio de afectación separado del patrimonio personal del fiduciante y del fiduciario (art. 1685), que no puede ser

agredido por los acreedores personales de ninguno de ellos (art. 1686), lo que coloca al acreedor garantizado en una posición preferencial, no por un privilegio sobre la cosa, sino porque el bien ya no integra el patrimonio del deudor.

Los puntos de conflicto: el art. 2198 CCCN y el derecho de defensa en juicio

¿Podría el acreedor adquirir el inmueble a título de dación en pago? El art. 2198 establece que es nula toda cláusula que permita al titular de un derecho real de garantía adquirir o disponer del bien gravado fuera de las modalidades y condiciones de ejecución previstas por la ley. La objeción que cabe anticipar es si ese principio se traslada al fideicomiso de garantía.

El fideicomiso de garantía no es un derecho real de garantía, sino una garantía contractual de tipo personal, por lo que el art. 2198 no le resulta aplicable. Por ende, salvo prohibición expresa del contrato, entendemos posible que el bien se entregue en pago al acreedor siempre que se cumpla el procedimiento de realización allí prescripto. Convendría preverlo específicamente, para que sea conocido y acordado por el deudor desde el nacimiento de la obligación, junto con un procedimiento de venta con mayores recaudos y claridad que evite objeciones futuras.

También se le ha objetado que este procedimiento de realización extrajudicial vulneraría el derecho de defensa en juicio y el debido proceso (art. 18, CN). Se ha sostenido, en cambio, que cuando el fiduciario dispone de los bienes para satisfacer la garantía no hace otra cosa que cumplir el encargo fiduciario pactado -el *pactum fiduciae*-, sin ejecutar la garantía en sentido procesal ni resolver controversia alguna, limitándose a comprobar un hecho: la falta de pago. La respuesta a la objeción está en el carácter contractual del mecanismo: la venta es cumplimiento de lo pactado, no una vía de ejecución.

De allí la importancia de la redacción y de la asesoría notarial, ya que la eficacia del instituto depende de la claridad del instrumento y del procedimiento de realización, que debe prever plazos razonables, intimaciones fehacientes, diversas tasaciones objetivas y publicidad adecuada de la venta. De lo contrario, el argumento basado en la autonomía de la voluntad se debilita y el fideicomiso queda expuesto a un cuestionamiento judicial que podría frustrar las ventajas que justifican su utilización: rapidez, previsibilidad y menor costo.

La cuestión concursal

La Ley de Concursos y Quiebras establece que todos los acreedores por causa o título anterior a la presentación, y sus garantes, deben pedir al síndico la verificación de sus créditos (art. 32, LCQ). No obstante, al conformar el inmueble un patrimonio separado del patrimonio del fiduciante, no queda comprendido en el principio de universalidad del concurso o la quiebra de este último (arts. 1685 y 1687): el bien no ingresa a la masa porque es de titularidad del fiduciario y está afectado a un fin específico. Con todo, el acreedor debiera verificar su crédito, porque si el bien no alcanza a cubrirlo el remanente ingresará como crédito quirografario, y el sobrante de la venta se depositará en la quiebra.

Rol notarial

En definitiva, al instrumentar un fideicomiso con fines de garantía el asesoramiento notarial debe orientarse, esencialmente: a la elección de un fiduciario idóneo, con cláusula de sustitución; a un procedimiento de ejecución detallado y verificable -tasaciones, publicidad adecuada de la venta, reducción escalonada del precio ante la falta de compradores-; a la posibilidad o no de su adquisición por el acreedor; a la determinación del monto entregado, la periodicidad de las cuotas, su indexación y los intereses; a la previsión de los escenarios de extinción, determinando qué ocurre con el remanente en cada caso; y a la rendición de cuentas.

Hipoteca inversa

Concepto

La denominación “hipoteca inversa” proviene de la traducción del *reverse mortgage* anglosajón. A diferencia del mutuo tradicional -donde el deudor recibe el capital en un solo pago y lo devuelve en cuotas-, aquí lo recibe -usualmente en entregas periódicas- y son sus herederos quienes devuelven el total tras el deceso, con la garantía de una hipoteca constituida por el propio tomador. Como señala Lucero Eseverri se trata de un negocio *trans mortem*, es decir, un negocio *inter vivos* en el que la muerte no es la causa, sino el elemento estructural determinante de la producción de los efectos, al estar sometida la exigibilidad de la deuda a un plazo suspensivo incierto⁴. Lo verdaderamente inverso es el

⁴ LUCERO ESEVERRI, Roberto Augusto. “Crédito vitalicio con garantía hipotecaria” XXXIV Jornadas Notariales Argentinas, año 2023. Tema 1.

mutuo y no la hipoteca, siendo más preciso definirlo como “mutuo hipotecario exigible *post mortem*”⁵.

Al celebrar el contrato es relevante analizar la esperanza de vida del tomador y contar con una tasación idónea del bien para asegurar que su valor cubra el capital y los intereses acumulados ante una eventual ejecución.

Modalidades y características operativas

La figura presenta notas distintivas en cuanto a su ejecución, la configuración de las partes y la dinámica de los intereses:

Desembolso: las partes fijan libremente la periodicidad, el monto y los intereses. Aunque suele estructurarse como préstamos con entregas periódicas de forma vitalicia o temporal, también puede acordarse en un pago único.

Intereses e incertidumbre: dado que la deuda se liquidará ante un hecho futuro e incierto, la tasa de interés suele aumentar en función del paso del tiempo, por lo que el monto final no se conoce al inicio de la relación.

Sujeto deudor: debe ser una persona humana, pues su esperanza de vida determina el cálculo del capital y la exigibilidad. Por ello, legislaciones como la española (ley 41/2007) exigen requisitos tales como una edad mínima o cierto grado de dependencia; de lo contrario, una alta expectativa de vida desincentivaría al acreedor y pondría en riesgo la viabilidad financiera del contrato.

Sujeto acreedor y tasación: resulta necesario que se trate de una persona con solvencia económica suficiente para entregar sumas dinerarias durante un plazo incierto y aguardar su devolución hasta el cumplimiento de este. Algunos países imponen requisitos para revestir tal calidad: España y Francia, por ejemplo, lo restringen a entidades de crédito o aseguradoras autorizadas⁶.

⁵ TUMMINELLO, José Pablo. “Hipoteca inversa o del mutuo hipotecario exigible *post mortem*”. La Ley. 27/11/2014. Cita online: TR LALEY AR/DOC/3220/2014.

⁶ España, por ejemplo, exige que se trate de “entidades de crédito, los establecimientos financieros de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España”, conforme a la ley 41/2007, modificada en el año 2015, Disposición adicional primera, artículo 2. En Francia, un “establecimiento de crédito o una entidad financiera”, conforme al Código del Consumidor, artículo 315-1.

Impacto y finalidad social

Herramientas de este tipo operan con éxito en países como España, Francia, Gran Bretaña, Canadá, Japón, Chile y Perú. Su finalidad es eminentemente social: permitir a los adultos mayores monetizar su patrimonio inmobiliario para complementar sus ingresos en la vejez, motivo por el cual el Código de Consumo francés prohíbe destinarlo a actividades profesionales (art. L 315-3). Los fundamentos de la ley española 41/2007 destacan que hacer líquido el valor de la vivienda mediante productos financieros contribuiría a paliar uno de los grandes problemas socioeconómicos de los países desarrollados: el incremento de las necesidades de renta durante los últimos años de la vida.

Esta tendencia va en aumento: en España, según el Consejo General del Notariado, la formalización de estos préstamos creció un 179 % entre 2021 y 2022 (pasando de 197 a 549 operaciones), consolidando una clara curva ascendente⁷.

Beneficios

El análisis de esta figura revela un equilibrio de intereses entre los diversos sujetos que intervienen o se ven impactados por la relación jurídica:

Para el titular -el deudor-, la principal ventaja radica en acceder a liquidez para su manutención sin desprenderse de la titularidad de dominio ni de la posesión de su vivienda, eliminando el riesgo de desalojo en vida, ya que la eventual ejecución sólo procederá tras su fallecimiento.

Para el acreedor, resulta atractivo porque el crédito se incrementa progresivamente con el tiempo -por la acumulación de capital e intereses- y cuenta con el respaldo de una garantía real que asegura su cobro.

Para los eventuales herederos, dado que no ven vulnerados sus derechos, pues producido el fallecimiento pueden optar entre cancelar la deuda y conservar el inmueble en el patrimonio familiar o permitir su ejecución, en cuyo caso el acreedor percibirá su crédito y el remanente se incorporará a la masa hereditaria.

⁷ Extraído de: [Crece el interés por la hipoteca inversa en España: esto es todo lo que necesitas saber \(elconfidencial.com\)](https://www.elconfidencial.com). Consultado el 14/08/2026.

Aplicabilidad en el ordenamiento jurídico argentino

A fin de determinar la viabilidad legal de esta herramienta en nuestro país conviene distinguir la esfera del derecho personal de la del derecho real: es en la primera donde se advierte la mayor novedad, mientras que la segunda se amolda a los esquemas clásicos del CCCN⁸.

En el ámbito personal rige la autonomía de la voluntad, que permite celebrar contratos nominados e innominados y pactar sus cláusulas con el límite del orden público. Resulta plenamente válido, entonces, estructurar un mutuo en el que se entregue una suma de dinero -de forma periódica o en un solo desembolso- cuya exigibilidad se difiera hasta el fallecimiento del tomador.

El derecho real de hipoteca, en cambio, está regido por normas de orden público y exige el cumplimiento estricto de los principios de convencionalidad, accesoriedad y especialidad. El art. 2189, CCCN admite hoy expresamente las garantías reales para créditos indeterminados: aquí se trata de una obligación con causa nacida -el propio contrato de mutuo-, aunque de cuantía final indeterminada hasta la muerte del deudor.

Si bien la norma exige fijar un monto máximo del gravamen -quedando fuera de la garantía real el saldo que lo exceda-, ello no es un obstáculo insuperable: el acreedor evaluará previamente la tasación del bien y la expectativa de vida del tomador para proyectar un límite razonable. Dado que se trata de un crédito con causa existente al momento de constitución de la obligación, no resulta aplicable el límite temporal de diez años del artículo mencionado. La figura resulta, así, plenamente aplicable sin vulnerar el orden público ni el régimen del *numerus clausus*.

Propuestas de lege ferenda

No obstante su viabilidad actual, resultaría conveniente una regulación especial que otorgue un marco de previsibilidad y fomente su uso sin generar desprotecciones. En tal regulación, *de lege ferenda*, sería aconsejable contemplar los siguientes ejes:

Sujetos: definir las condiciones cualitativas del tomador y del acreedor, con la precaución de evitar exigencias discriminatorias que limiten injustificadamente el acceso a la figura.

⁸ Conf. DODDA, Zulma A. “Hipoteca inversa o revertida: una opción financiera para personas mayores propietarias” Seminario Laureano Moreyra – Academia Nacional del Notariado. 11, 12 y 13 de mayo 2021.

Designación de beneficiarios y cesibilidad: prever la designación de beneficiarios que puedan percibir el crédito aun sin ser titulares del bien -por ejemplo, cónyuges o convivientes-, regulando la subsistencia o alícuota del crédito tras la muerte del titular y la cesibilidad del derecho al cobro.

Protección de los herederos: establecer un plazo razonable tras el deceso para llevar adelante el proceso sucesorio y ejercer la opción de pago o ejecución, así como un mecanismo ágil de consignación.

Vicisitudes del contrato: prever los efectos de la cancelación anticipada o de la transferencia del bien -al modo del Código de Consumo francés⁹-, además de dar respuesta al supuesto en que el tomador supere la expectativa de vida proyectada.

Incentivos fiscales: dada la finalidad tuitiva del esquema, vinculada a la protección de la vivienda y a la dignidad de la ancianidad, es indispensable promover exenciones o beneficios tributarios que incentiven a las entidades a volcarse a este instrumento, reduzcan el costo formalización para los adultos mayores.

El contrato de mutuo y el derecho real de hipoteca

Hasta tanto no se dicte una regulación específica, la validez y eficacia de esta figura dependerán de una rigurosa técnica de redacción preventiva, en la que la función de asesoramiento notarial resulta determinante para estructurar un marco de seguridad jurídica que atienda equilibradamente a los intereses de los requirentes.

Para garantizar el éxito de la relación contractual en el marco normativo actual, se sugiere incorporar, de manera expresa, las siguientes estipulaciones:

Individualización y notificación a los herederos: puede resultar conveniente que el titular enuncie los datos individualizantes de sus posibles herederos y/o requiera al notario la notificación de la celebración del contrato, de modo que, acaecido el deceso, puedan apersonarse ante el acreedor para cancelar la deuda antes de que se devenguen costos innecesarios.

Plazo de gracia para la apertura de la sucesión: conviene prever un plazo razonable tras el fallecimiento para que los herederos inicien el proceso sucesorio y cancelen el crédito

⁹ La legislación francesa prevé la transferencia del bien y el desmembramiento como causales para exigir la devolución del préstamo, conforme al artículo L315-1 del Código de Consumidores.

sin penalidades ni intereses punitivos, bajo apercibimiento de quedar habilitada la ejecución hipotecaria (Braga Fusta, M. M., 2015).

Efectos de la enajenación del bien: si bien todo inmueble hipotecado puede ser enajenado, aquí la cuestión merece consideración especial, por lo que se aconseja prever cláusulas que la contemplen, exigiendo la sustitución de la garantía o estableciendo la caducidad de los plazos, con derecho del acreedor a exigir la totalidad de la deuda.

Cancelación anticipada: es aconsejable prever la posibilidad, en favor del tomador, de cancelar el préstamo antes del plazo estimado, con las compensaciones contractuales que pudieren corresponder.

Coberturas de seguro: es clave aconsejar la contratación de un seguro de daños o incendio sobre la vivienda, para resguardar la integridad del asiento de la garantía, y de un seguro ante la supervivencia del tomador, para el supuesto en que este supere la expectativa de vida proyectada.

Renta vitalicia

Concepto y encuadre normativo

El CCCN regula el contrato oneroso de renta vitalicia en los arts. 1599 a 1608. Es un contrato en virtud del cual, una persona, a cambio de un capital o de otra prestación mensurable en dinero, se obliga a pagar una renta periódica durante la vida de una o más personas humanas ya existentes designadas en el contrato (art. 1599). Intervienen el constituyente -quien entrega el capital-, el deudor de la renta y el beneficiario, que puede ser el propio constituyente o un tercero; y aparece una figura que no es parte, pero gobierna la duración del vínculo: el cabeza de renta, que puede coincidir con cualquiera de ellos o ser un tercero ajeno al negocio (arts. 1599, 1603 y 1606, CCCN).

Es un contrato oneroso, bilateral, consensual -el CCCN suprimió la categoría de contrato real del art. 2071 del Código Civil derogado-, de duración y esencialmente aleatorio (art. 968, CCCN), pues las ventajas o las pérdidas de las partes dependen de un acontecimiento incierto: la duración de una vida. El art. 1601, CCCN exige escritura pública cualquiera sea el capital entregado y no sólo cuando consiste en un inmueble; entendemos que la solemnidad es relativa, pues la fórmula “bajo pena de nulidad” del art. 2071 derogado fue suprimida y el instrumento privado vale como obligación de escriturar (arts. 969 y 1018,

CCCN)¹⁰. Cualquiera sea la posición que se adopte, la ley coloca al notario en el centro de la figura: la renta vitalicia no admite estandarización bancaria ni instrumentación digital masiva; nace notarial.

La renta vitalicia como mecanismo de financiamiento del adulto mayor

Aplicada a la problemática que nos ocupa, la estructura es sencilla: el adulto mayor -que reúne las calidades de constituyente, beneficiario y cabeza de renta- transmite la nuda propiedad de su vivienda reservándose el usufructo vitalicio y gratuito -lo cual deberá estipularse expresamente- y el precio, en lugar de pagarse en un desembolso único, se conviene como una renta periódica que se extenderá durante toda su vida. Nada impide combinar ambas modalidades: una suma inicial al contado -el *bouquet* del *viager* francés¹¹- y el saldo en cuotas vitalicias.

La diferencia con los institutos analizados precedentemente es estructural y define cuándo conviene aconsejar cada uno. En la hipoteca inversa el titular conserva el dominio y en el fideicomiso transmite la propiedad fiduciaria, pero en ambos contrae una deuda-que sus herederos deberán cancelar o cuya ejecución deberán soportar. En la renta vitalicia, en cambio, el adulto mayor no es deudor de nada: es acreedor. Cambia un activo ilíquido por un flujo de ingresos y traslada al adquirente el riesgo de su propia longevidad; sus herederos no reciben una carga, sino aquello que no se haya consumido.

Esa es su ventaja distintiva y, a la vez, su costo: la operación es irreversible en cuanto a la titularidad dominial y neutraliza la vocación hereditaria sobre el inmueble, de modo que su explicación al requirente es, antes que una tarea técnica, una tarea de asesoramiento familiar: el conflicto casi nunca se produce entre las partes, sino entre el adquirente y los herederos, y comienza el día del fallecimiento. Cuenta, además, con una ventaja práctica no menor: no requiere un acreedor institucional y puede celebrarse entre particulares.

El alea: qué debe considerarse al momento de contratar

El alea no es un riesgo económico accesorio, sino un elemento estructural del negocio: si desaparece, el contrato deja de ser renta vitalicia y será una compraventa con precio financiado o una donación disimulada. La primera tarea del asesoramiento consiste en

¹⁰ Es la tesis que prevalece: cfr. TABARES, Julieta, "Modificaciones introducidas por el Código Civil y Comercial al contrato oneroso de renta vitalicia", LL, AR/DOC/1156/2015, quien señala que la supresión consolidó la posición mayoritaria y le quitó sustento a la de SALVAT.

¹¹ El *viager* contrato francés donde el adquirente (*débirentier*) paga al transmitente (*crédirentier*) un pago inicial al contado (*bouquet*) y una renta mensual de por vida hasta que el vendedor fallece.

verificar que el alea exista realmente y en documentar las variables sobre las que se la calculó: edad y sexo del cabeza de renta; su estado de salud declarado; valor de mercado del inmueble; valor del usufructo reservado, que debe deducirse porque lo que se transmite es la nuda propiedad, en este caso; tasa de descuento; moneda y mecanismo de actualización; y número de cabezas de renta, pues si se designa más de una la renta se debe íntegra hasta el fallecimiento de la última (art. 1606, CCCN).

Como orientación, la cuota resulta de dividir el valor de la nuda propiedad -descontada la entrega inicial, si la hubo- por la esperanza de vida residual expresada en períodos, corregida por la tasa de descuento; la herramienta objetiva disponible son las tablas abreviadas de mortalidad del INDEC¹². No se trata de convertir al notario en actuario, sino de que la base de cálculo quede explicitada en el instrumento: esa constancia permitirá demostrar, años después, que hubo precio y no una liberalidad encubierta.

No es lo mismo una renta constituida sobre la vida de una persona de noventa y cinco años que sobre la de una de sesenta. En el primer caso, la esperanza de vida residual es corta, la cuota muy alta y el alea reducida: el contrato se aproxima a una compraventa financiada a corto plazo y conviene revisar si encubre otro negocio. En el segundo, la esperanza es larga, la cuota baja y el alea máxima: el adquirente puede terminar abonando, en treinta años, un valor varias veces superior al del inmueble, además, debe verificarse que la cuota, por baja, no frustre la finalidad alimentaria de la operación. La regla es simple: *a mayor edad del cabeza de renta, mayor cuota y menor alea; a menor edad, menor cuota y mayor alea*. El punto de equilibrio no es actuarial sino jurídico: hasta dónde la desproporción es alea y desde dónde es lesión. Lo ilustra el *viager* que Jeanne Calment celebró en 1965, a los noventa años, con el notario André-François Raffray, quien falleció antes que ella: su familia abonó, hasta 1997, más del doble del valor del inmueble.

Dos advertencias adicionales: La primera es monetaria: en un contexto inflacionario, una renta nominal sin mecanismo de ajuste se licúa y frustra la finalidad de subsistencia, de modo que resulta indispensable pactar un módulo de valor o una moneda de referencia y una cláusula de revisión periódica. La segunda es sustancial: la desproporción sólo es jurídicamente relevante cuando excede el alea normal del contrato, de modo que quien terminó pagando más que el valor del inmueble carece de acción, mientras que quien obtuvo la vivienda de un nonagenario en estado terminal preexistente a cambio de dos

¹² INDEC, "Tablas abreviadas de mortalidad, por sexo y edad. Total del país y jurisdicciones. Año 2019", serie Análisis Demográfico, Buenos Aires, octubre de 2025.

cuotas irrisorias puede ver el acto anulado o modificado por lesión (art. 332, CCCN), acción que prescribe a los dos años (art. 2562, inc. a, CCCN).

El fallecimiento temprano del cabeza de renta

a) La resolución por enfermedad coetánea (art. 1608)

Dispone el art. 1608, CCCN que si la persona cuya vida se toma en consideración no es el deudor y fallece, dentro de los treinta días de celebrado el contrato, por propia mano o por una enfermedad que padecía al momento del acto, este se resuelve de pleno derecho y deben restituirse las prestaciones. Se exigen, entonces, tres extremos concurrentes: que el cabeza de renta no sea el deudor; que la muerte ocurra dentro de ese plazo; y que se produzca por propia mano o por una enfermedad ya padecida.

Tres precisiones: La ley habla de resolución y no de nulidad, y la hace operar de pleno derecho, de modo que la eventual sentencia es declarativa; pero el asiento registral a nombre del adquirente no cae por sí solo, por lo que conviene prever contractualmente la reversión y la restitución de las cuotas percibidas. El texto vigente suprimió la frase del art. 2078 derogado según la cual la ineficacia operaba aun mediando conocimiento de la enfermedad, lo que abre el interrogante de si el deudor puede hoy asumir ese riesgo por cláusula expresa: el Código no lo prevé y lo desaconsejamos. Se incorporó también el fallecimiento por mano propia, zanjando la discusión sobre el suicidio del cabeza de renta. Fuera de esos extremos, el contrato se mantiene y la renta se devenga hasta el fallecimiento (art. 1602, *in fine*, CCCN).

b) ¿Pueden los herederos impugnar el acto alegando que se celebró estando enfermo?

Si no se configuran esos extremos, el contrato es plenamente válido y el alea se realizó en favor del deudor, sin que los herederos tengan acción por la sola desproporción sobreviniente; en la práctica, no obstante, los planteos existen y conviene anticiparlos.

Otras particularidades

Nulidad por falta de discernimiento. La barrera es el art. 46, CCCN: fallecida la persona, sus actos entre vivos anteriores a la inscripción de una sentencia restrictiva de la capacidad no pueden impugnarse, salvo que la enfermedad mental resulte del acto mismo, que la muerte haya acontecido después de promovida la acción de restricción, que el acto sea a

título gratuito o que se pruebe la mala fe del cocontratante¹³. Pero adviértase su interacción con el art. 2461: si el adquirente es un legitimario, la ley reputa gratuito el acto, y con ello se abre por vía indirecta la tercera excepción del art. 46, CCCN.

Vicios de la voluntad y simulación. Además del dolo por acción u omisión (arts. 271 a 275, CCCN) y de la captación de la voluntad de la persona mayor por quien la asiste cotidianamente, la vía más frecuente es la simulación: se alega que la renta vitalicia encubrió una donación. Los herederos revisten la calidad de terceros y pueden valerse de toda clase de prueba, incluidas las presunciones (arts. 333 a 337, CCCN), con indicios que son siempre los mismos: cuota irrisoria frente al valor del bien, falta de acreditación de los pagos, vínculo de dependencia entre las partes, precio nunca actualizado e inexistencia de capacidad económica del adquirente.

La presunción del art. 2461, CCCN. Si por acto entre vivos a título oneroso el causante transmite a un legitimario bienes con reserva de usufructo, uso o habitación, o con la contraprestación de una renta vitalicia, se presume sin admitir prueba en contrario la gratuidad del acto y la intención de mejorar: el valor se imputa a la porción disponible y el excedente es objeto de colación, deduciéndose las sumas que el adquirente demuestre haber pagado; imputación y colación que no pueden demandar los legitimarios que consintieron la enajenación¹⁴. De allí que, cuando el adquirente sea legitimario, deba procurarse el consentimiento expreso de los restantes en la propia escritura y que la prueba del pago se convierta en su única defensa patrimonial¹⁵.

¿Es evaluable el estado de salud del cabeza de renta?

La pregunta admite respuesta si se distinguen tres planos que la práctica suele confundir:

1) Capacidad y discernimiento. Es evaluable, y su evaluación constituye un deber notarial indelegable (arts. 260, 261 y 301, CCCN). No consiste en un diagnóstico médico,

¹³ CNCiv., sala D, "K. A. L. y otro c/ R. E. R. y otro s/ nulidad de acto jurídico", 8/5/2019 (MJ-JU-M-119596-AR), que rechazó la nulidad de una venta inmobiliaria con constitución de usufructo vitalicio: la vejez no equivale a incapacidad.

¹⁴ De allí que se haya resuelto que, tratándose de transmisiones con cargo de renta vitalicia o reserva de usufructo, el legitimario no necesita ejercer previamente la acción de simulación (Cám. Civ. y Com. Jujuy, sala I, "Mejías, Lidia Eva c/ Mejías, Adrián Ricardo", 2/10/2008), y que lo único que puede alterar ese carácter es el consentimiento de los restantes legitimarios (CNCiv., "M., J. c/ M., C. s/ colación", 27/12/2013).

¹⁵ No debe perderse de vista, por último, el riesgo penal: la operación reúne los elementos que atraen la denuncia por circunvencción de incapaces (art. 174, inc. 2º, Código Penal).

sino en un juicio de percepción directa, formado en el acto y bajo la responsabilidad del autorizante¹⁶.

2) Enfermedad coetánea a los efectos del art. 1608, CCCN. También es evaluable, pero *ex post* y por vía pericial sobre la historia clínica. Lo que el notario puede hacer *ex ante* es documentar el estado declarado: una manifestación expresa del cabeza de renta sobre las patologías diagnosticadas que conoce y, en su caso, un certificado que acredite la ausencia de enfermedad terminal. No se trata de pronosticar el desenlace, sino de fijar el punto de partida informativo común.

3) La expectativa de vida como base económica del negocio. Este plano no es evaluable en términos de certeza y -lo decisivo- el ordenamiento no exige acertar. Aquí se ubican los dos ejemplos límite: la persona con enfermedad oncológica avanzada que sobrevive veinte años y el nonagenario que alcanza los ciento diez. En ambos el contrato es válido y debe cumplirse: el derecho no protege contra el error de proyección, sino contra el dolo y la explotación. Si el cabeza de renta ocultó una enfermedad terminal diagnosticada, hay dolo y el acto es anulable (arts. 271 y 272, CCCN); si el deudor se aprovechó del estado de necesidad o de la debilidad del mayor para fijar una cuota irrisoria, hay lesión (art. 332, CCCN).

El deber de información. La asimetría de información opera, así, en ambas direcciones, y el instrumento debe neutralizarla en las dos: la declaración de salud protege al adquirente frente al ocultamiento; la constancia del asesoramiento sobre el valor del bien, la base actuarial del cálculo y el carácter aleatorio del negocio protege al adulto mayor frente al aprovechamiento. Los datos de salud son, además, datos sensibles (ley 25.326, arts. 2 y 7): su incorporación al protocolo exige consentimiento expreso e informado.

La acreditación del pago de la renta

Este es, a nuestro juicio, el verdadero problema del instituto, por tres razones convergentes. Primero, porque el constituyente o sus herederos pueden demandar la resolución del contrato por falta de pago y la restitución del capital -es decir, del inmueble- (art. 1604, CCCN). Segundo, porque si el adquirente es legitimario sólo podrá deducir las sumas que demuestre haber pagado (art. 2461, CCCN), con una carga probatoria que deberá satisfacer años después, ante herederos hostiles y con el acreedor ya fallecido. Y tercero, porque la

¹⁶ Puede reforzarse, cuando la edad o el cuadro lo justifiquen, con un certificado médico de fecha próxima agregado al legajo, que no sustituye ese juicio pero lo respalda probatoriamente.

obligación se cumple mediante prestaciones periódicas a lo largo de décadas, de modo que cualquier defecto de método se multiplica por cientos de actos de pago.

El régimen legal es de libertad de medios (art. 895, CCCN). El recibo es el medio típico (art. 896, CCCN), el acreedor está obligado a otorgarlo (art. 897, CCCN) y juegan las presunciones del art. 899, CCCN: el recibo por saldo hace presumir canceladas todas las deudas de la obligación (inc. a) y el recibo por un período, cancelados los anteriores (inc. b); a lo que se suma la prescripción bienal del art. 2562, inc. c, CCCN¹⁷. ¿Basta entonces con los recibos? En derecho, sí; en la práctica, no. El recibo suele ser un instrumento privado sin fecha cierta frente a terceros mientras no acontezca alguno de los hechos del art. 317, CCCN y los herederos pueden desconocer la firma y forzar una pericia caligráfica sobre documentos de veinte años. La presunción del art. 899, inc. b, CCCN alivia el problema, pero es *iuris tantum*.

Corresponde por ello aconsejar un esquema escalonado. En primer lugar, la transferencia bancaria o el débito automático a una cuenta de titularidad exclusiva del acreedor, con leyenda de imputación que identifique la escritura y el período: es el medio que mejor combina fecha cierta y trazabilidad, y debe pactarse como medio de pago convenido, individualizando la cuenta y previendo su sustitución. En segundo lugar, un recibo anual de saldo con firma certificada notarialmente: la certificación otorga fecha cierta (art. 317, CCCN) y el recibo por saldo activa la presunción más enérgica del art. 899, inc. a, CCCN. En tercer lugar -recaudo específicamente notarial-, la consignación extrajudicial ante escribano de registro (arts. 910 a 913, CCCN) para el supuesto de que el acreedor se niegue a recibir el pago, desaparezca o, fallecido el cabeza de renta siendo otro el beneficiario, no haya a quién pagarle.

¿Puede pagarse la renta en especie?

El CCCN es terminante: la renta debe pagarse en dinero y, si se hubiera previsto la prestación en otros bienes, debe pagarse por su equivalente dinerario al momento de cada pago (art. 1602, CCCN). De modo que, el esquema por el que el deudor pretenda abonar, por ejemplo, la residencia geriátrica y los medicamentos, no cumple con los requisitos exigidos para configurar el contrato de renta vitalicia típico. Se abren dos caminos. El primero, mantener la tipicidad: pactar la renta en dinero y autorizar al deudor a cancelarla,

¹⁷ Queda abierta la discusión sobre si la renta vitalicia inmobiliaria encuadra en la excepción que ese mismo inciso hace del reintegro de un capital en cuotas. Entendemos que no: la renta no es la devolución de un capital fraccionado sino una prestación periódica autónoma, de monto total indeterminado por definición.

total o parcialmente, mediante el pago directo a terceros por cuenta y orden del acreedor -la residencia, la obra social, la farmacia-, con imputación expresa, comprobantes a nombre del acreedor y un tope que preserve un remanente de libre disponibilidad. Es la solución que recomendamos.

El segundo camino es salir de la tipicidad y celebrar un contrato innominado (art. 970, CCCN) de alimentos o vitalicio, en el que la contraprestación consista directamente en vivienda, manutención y asistencia. El modelo comparado existe: la ley española 41/2003 incorporó al Código Civil español los arts. 1791 a 1797, definiendo el contrato de alimentos como aquel por el cual una parte se obliga a proporcionar vivienda, manutención y asistencia a una persona durante su vida, a cambio de la transmisión de un capital¹⁸. Es una vía más flexible, pero mucho más conflictiva: la asistencia es una obligación de hacer, de cumplimiento continuado, prácticamente inejecutable en forma específica.

Nuestra propuesta es una renta mixta: un piso dinerario intangible, pagadero por transferencia, que asegure a la vez la subsistencia y la prueba; un componente asistencial valorizado, con tope, imputable a la renta; y una cláusula de conversión automática a dinero ante el cese de la convivencia o cualquier controversia sobre la prestación asistencial. Esa cláusula es el recaudo decisivo: transforma un litigio sobre calidad de cuidados —de prueba difusa y desenlace impredecible— en una discusión sobre una suma líquida.

Garantías del cobro y una advertencia sobre el art. 1965, CCCN

El art. 1607, CCCN establece que, si el deudor no otorga la garantía a la que se obliga, o si la dada disminuye, quien entregó el capital o sus herederos pueden demandar la resolución del contrato, restituyéndose sólo el capital. La norma presupone que la garantía haya sido pactada: el CCCN no la impone. El menú disponible comprende la hipoteca sobre el propio inmueble transmitido por un monto máximo (art. 2189, CCCN) y cuyos efectos registrales se conservan por treinta y cinco años (art. 2210, CCCN); la reserva del usufructo vitalicio, que no garantiza el cobro pero asegura la vivienda y desalienta la reventa; la prohibición de enajenar a persona determinada (art. 1972, CCCN); el fideicomiso de garantía sobre la nuda propiedad; y, subsidiariamente, el seguro de caución o la fianza de un tercero solvente.

¹⁸ Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad (BOE-A-2003-21053), que prevé además la conversión de la prestación en pensión dineraria actualizable y la garantía del derecho del alimentista mediante condición resolutoria explícita o hipoteca.

Corresponde formular aquí una advertencia que suele omitirse. El recurso más intuitivo -el pacto comisorio expreso instrumentado como condición resolutoria inscripta- genera un dominio revocable, y el art. 1965, CCCN dispone que las condiciones resolutorias impuestas al dominio se entienden limitadas al término de diez años desde la fecha del título, transcurridos los cuales el dominio queda definitivamente establecido. En un contrato vitalicio celebrado con una persona de setenta años, la garantía se extingue precisamente cuando el riesgo de incumplimiento es mayor. La 21ª Jornada Notarial Cordobesa, al tratar el dominio revocable -con expresa inclusión de la renta vitalicia con inmueble como capital-, concluyó por mayoría que ese límite se aplica tanto a los dominios sometidos a condición como a plazo resolutorio¹⁹. La garantía debe buscarse, entonces, por vía hipotecaria o fiduciaria.

Rol notarial

Al instrumentar un contrato oneroso de renta vitalicia con finalidad de sostenimiento de la vivienda, el asesoramiento notarial debe orientarse, esencialmente: a un juicio de capacidad reforzado y documentado; a la tasación actualizada del inmueble y a la valuación del usufructo reservado, cuando así fuera, explicitando en la escritura la base de cálculo de la cuota; a la declaración de salud del cabeza de renta, con consentimiento expreso para el tratamiento del dato; a la correcta identificación de las partes y del cabeza de renta, con previsión de la pluralidad (art. 1603, CCCN) y de la extinción (art. 1606, CCCN); a la fijación del medio de pago convenido, la moneda y la cláusula de actualización, con previsión de la consignación extrajudicial; a la constitución simultánea de la garantía real; a la comparecencia de los restantes legitimarios cuando el adquirente revista esa calidad (art. 2461, *in fine*, CCCN); a la previsión del supuesto del art. 1608, CCCN y de la reversión registral; y al régimen de gastos, expensas, impuestos y seguros durante el usufructo.

CONCLUSIONES

El rol del notario, aplicado a los tres institutos analizados, puede sintetizarse en cuatro funciones: el asesoramiento sobre la figura más adecuada al perfil patrimonial y etario del requirente; el control de legalidad de las cláusulas de ejecución, para que resulten oponibles y no debiliten las ventajas que justifican cada instituto; la incorporación de

¹⁹ 21ª Jornada Notarial Cordobesa, Córdoba, 6 y 7 de junio de 2024, Tema II "Dominio Revocable", conclusiones, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba.

cláusulas de resguardo -seguros, plazos razonables para los herederos, procedimientos verificables de tasación y publicidad-; y la generación de confianza institucional en instrumentos válidos pero de escasa difusión social.

La vivienda, para quien ya es propietario, puede constituir un recurso financiero adicional sin resignar su uso y goce. El ordenamiento jurídico argentino no exige, para ello, la creación de figuras nuevas: la combinación de institutos ya regulados -la hipoteca inversa, el fideicomiso de garantía y el contrato oneroso de renta vitalicia- permite estructurar alternativas de financiamiento a partir de la vivienda.

En los tres casos, el asesoramiento y el control de legalidad notariales resultan necesarios para que esa ampliación de alternativas no se logre a costa de quienes suelen ser las partes más vulnerables de la relación contractual.

Concluimos como comenzamos: el acceso a la vivienda comprende tanto su adquisición como la posibilidad de sostenerla en el tiempo, y el asesoramiento notarial es fundamental para incorporar en la praxis herramientas que hoy existen y necesitan mayor difusión.

BIBLIOGRAFIA

FIDEICOMISO DE GARANTÍA

- LISOPRAWSKI, Silvio V. “Intervención notarial en el fideicomiso de garantía en casos de financiación y crisis empresarial”. XXXVII Seminario Laureano A. Moreira, 1999.
- KIPER, Claudio M. y LISOPRAWSKI, Silvio V. Tratado de Fideicomiso. Editorial Depalma / Rubinzal-Culzoni.
- D’ALESSIO, Carlos M. “Garantías autoliquidables. Fideicomiso de garantía”. Seminario Laureano Arturo Moreira, 2021.
- AICEAGA, M. V. “El fideicomiso de garantía en el Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones y algunos aspectos conflictivos de la figura”. La Ley, 2017.
- CNCiv., Sala B, “Donolo, Darío D. c. Banco Hipotecario SA”, 05/09/2006, La Ley Online.

HIPOTECA

- BRAGA FUSTA, M.M., “Hipoteca inversa”. Revista Notarial 979. 2015.
- DODDA, Zulma A. “*Hipoteca inversa o revertidas una opción financiera para apersonas mayores propietarias*” Seminario Laureano Moreyra – Academia Nacional del Notariado. 11, 12 y 13 de mayo 2021.
- LUCERO ESEVERRI, Roberto Augusto. “*Crédito vitalicio con garantía hipotecaria*” XXXIV Jornadas Notariales Argentinas, año 2023. Tema 1.
- TUMMINELLO, José Pablo. “*Hipoteca inversa o del mutuo hipotecario exigible post mortem*”. La Ley. 27/11/2014. Cita online: TR LALEY AR/DOC/3220/2014.

RENTA VITALICIA

- INDEC, Tablas abreviadas de mortalidad, por sexo y edad. Total del país y jurisdicciones. Año 2019, serie Análisis Demográfico, Buenos Aires, octubre de 2025.
- REIBESTEIN, R. y SCOTTI, L., "Consignación extrajudicial aplicada", 35ª Jornada Notarial Argentina, Tema 1, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

- SOLIGO SCHULER, Nicolás A., "Contrato oneroso de renta vitalicia", Revista del Notariado, 19/8/2009, cita IJ-XXXVII-899.
- TABARES, Julieta, "El contrato oneroso de renta vitalicia: ciertos cambios introducidos por el Código Civil y Comercial de la Nación", Rubinzal-Culzoni, cita RC D 357/2015.
- "El dominio revocable y el dominio fiduciario en sus aspectos notariales y registrales", Revista del Notariado, 2021 (www.revista-notariado.org.ar).
- 21ª JORNADA NOTARIAL CORDOBESA, Córdoba, 6 y 7 de junio de 2024, Tema II "Dominio Revocable", Conclusiones, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba.
- GUINNESS WORLD RECORDS, registro de longevidad de Jeanne Calment y del contrato de viager celebrado en 1965 (www.guinnessworldrecords.com).

LEGISLACIÓN EXTRANJERA

- BOE-A-2007-21086 Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.
- Código de Consumidores de Francia. Enlaces consultados: Capítulo V: Préstamo hipotecario vitalicio y préstamo anticipado para transferencias (artículos L315-1 a L315-23) - Légifrance (legifrance.gouv.fr), Sección 5: Préstamo hipotecario vitalicio (artículos L341-53 a L341-61) - Légifrance (legifrance.gouv.fr) , Article L315-1 - Code de la consommation - Légifrance (legifrance.gouv.fr) , Artículo L315-3 - Código de Consumo - Légifrance (legifrance.gouv.fr)
- Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad (España), BOE-A-2003-21053: arts. 1791 a 1797 del Código Civil español, "Del contrato de alimentos".
- Código Civil francés, arts. 1968 a 1983 (contrato de renta vitalicia / viager).

OTROS ENLACES CONSULTADOS

- [Crece el interés por la hipoteca inversa en España: esto es todo lo que necesitas saber \(elconfidencial.com\)](#)
- [Microsoft Word - NP VIERNES.doc \(notariado.org\)](#)

46° Convención Notarial. Tema II. Trabajo: *Vivienda, liquidez y vejez: tres instrumentos notariales de financiación frente al envejecimiento poblacional.* **Autores:** Becerra – Celentano – Risso

- [Microsoft Word - NP JUEVES.doc \(notariado.org\)](#)
- [¿En qué consiste la hipoteca inversa? - Notariado](#)