

De la renta vitalicia

Concepto y nociones generales

El artículo 2,121 CC dice: *Por el contrato aleatorio de renta vitalicia, una persona transmite el dominio de determinados bienes a otra que se obliga, a cambio, a pagar periódicamente una pensión durante la vida del rentista. El rentista puede ser el que transfiere la propiedad de los bienes o un tercero designado por éste en el contrato. La renta vitalicia puede también constituirse a título gratuito.*

El concepto que antecede concuerda con el que contiene el artículo 1,802 del Código Civil español: *el contrato aleatorio de renta vitalicia obliga al deudor a pagar una pensión o rédito anual durante la vida de una o más personas determinadas por un capital en bienes muebles o inmuebles, cuyo dominio se le transfiere desde luego con la carga de la pensión y con las definiciones de autores como Borda:¹ el contrato (oneroso) de renta vitalicia obliga a una de las partes a entregar a la otra un capital (dinero u otros bienes muebles o inmuebles), a cambio de lo cual ésta asume el compromiso de pagarle una renta de por vida, y Alessandri y Somarriva:² En este contrato, una de las partes se obliga a pagar a la otra una renta o pensión periódica durante la vida natural de cualquiera de ellas o de un tercero o terceros determinados.*

Lacruz Berdejo, Sancho Rebullida, Luna Serrano, Delgado Echeverría y Rivero Hernández,³ señalan que *la renta vitalicia representa una relación de obligación en virtud*

1 Borda, *Op. cit.*, pág. 687.

2 Alessandri y Somarriva, *Op. cit.*, pág. 793.

3 Lacruz Berdejo, Sancho Rebullida, Luna Serrano, Delgado Echeverría y Rivero Hernández, *Op. cit.*, vol. III, pág. 480.

de la cual un sujeto, deudor, viene obligado a entregar a otro, persona natural, pensionista, una cantidad periódica durante la vida de éste o teniendo como límite la vida de otra persona natural.

A este contrato también se le ha llamado *enajenación a fondo perdido*, pues, a la muerte del vendedor, sus herederos no encontrarán el fondo,⁴ señalándose además que es un procedimiento muy empleado por personas de condición modesta que no tienen familiares cercanos, pues mediante el mismo se aseguran un ingreso razonable que les permite vivir decorosamente por el resto de su vida.

De lo expuesto podemos extraer las características fundamentales del contrato: a) hay una transmisión de bienes; b) del mismo nace para el adquirente la obligación de pagar una renta periódica (crédito de naturaleza genérica); y c) por un tiempo que depende de la vida de una persona.

La transferencia de dominio de bienes que una persona hace a otra, es característica del contrato de renta vitalicia oneroso (contrato puro de renta vitalicia o en forma de donación con carga o donación onerosa) por el que se transmite a una persona la propiedad de una cosa con la obligación de pagar al propio transmitente o a un tercero, una pensión vitalicia; pero no existe en caso de donación o legado de renta vitalicia, en donde el donatario asume unilateral y voluntariamente o el testador encarga a su heredero, el pago de una renta vitalicia a favor del donatario o del legatario.

El deudor de la renta asume la obligación de pagar una suma determinada, por períodos determinados (semana, mes, semestre, año), obligación que es de carácter personal y que no constituye una *carga real*. La obligación es única y unitaria, pero se cumple mediante prestaciones periódicas.

Finalmente, el plazo de la obligación de pagar la renta, depende de la vida de una persona (*vida contemplada*), que tanto puede ser la del rentista o acreedor de la renta, la del deudor de la renta o la de uno o más terceros. He aquí el elemento que da aleatoriedad al contrato, pues el monto de la prestación (pensión) depende de

4 Ripert y Boulanger, *Op. cit.*, tomo VII, pág. 604.

un acontecimiento incierto (la terminación de la *vida contemplada*), que determina la ganancia o la pérdida que las partes obtendrán del contrato.

Características

- a) La propia definición legal del contrato de renta vitalicia nos señala que es *aleatorio* y su aleatoriedad estriba, precisamente, en que tanto el obligado a pagar la renta como quien transfiere los bienes, no conocen ni pueden conocer al celebrar el contrato, por cuánto tiempo será pagadera la renta o, en otras palabras, el monto total de la prestación a que queda obligado el deudor de la renta. Como bien lo indica Díez Picazo y Gullón,⁵ en el contrato de renta vitalicia, *el alea origina una...indeterminación sobre el quantum total de la prestación...supone, además, la probabilidad de una ventaja con la inherente probabilidad de una pérdida.*

Dada la aleatoriedad del contrato, es prácticamente imposible el determinar si el mismo es usurario o es rescindible por *lesión*, por lo que a este contrato no le es aplicable la norma contenida en el artículo 1,542 CC e igualmente se sostiene doctrinariamente (Puig Brutau, *Op. cit.*, pág. 561) que por su condición de aleatorio, el contrato de renta vitalicia está excluido de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* (cláusula de la imprevisión, Art. 1,330 CC), *pero sin que se oponga ...el juego de cláusulas de revalorización.* Este tema en particular será examinado adelante.

- b) El contrato puede ser *gratuito* u *oneroso*. Será gratuito cuando deriva de una donación pura y simple o de un legado de renta, en donde el donante o testador instituye la renta a favor del donatario o legatario, sin contraprestación por parte de éstos y el *alea no tiene el valor de elemento esencial del contrato, pues en realidad aquella incertidumbre con respecto al derecho que se otorga únicamente sirve para medir el grado y la amplitud de la liberalidad.*⁶ Será oneroso, cuando hay contraprestaciones recíprocas (se transmite la propiedad de un bien a cambio o con la carga del pago de la pensión), como ocurriría en la renta vitalicia

5 Díez Picazo y Gullón, *Op. cit.*, pág. 413.

6 Santos Briz, *Op. cit.*, pág. 625.

pura (tal como la concibe el artículo 2,121 CC) o en la donación de un bien con la carga al donatario de pagar la pensión vitalicia, sea al donante, o a un tercero.

- c) El contrato oneroso de renta vitalicia es *traslativo de dominio*, pues es de su esencia la transmisión de la propiedad de un bien; pero esa condición de traslativo de dominio, no convierte el contrato en *real*, ya que la entrega física de la cosa transmitida, no es requisito de validez del contrato, como ocurre por ejemplo en el mutuo, depósito y comodato. Ello no obstante, es un contrato que produce efectos reales y que genera la obligación de entrega de la cosa a su adquirente.

La redacción del Código Civil español ha abierto discusión acerca de si el contrato de renta vitalicia es o no *real*, derivada de que según su artículo 1,802, la transferencia de dominio ocurre *desde luego*. Recordemos que en el derecho español, la transferencia de dominio requiere de título y de modo y que surte sus efectos plenos hasta que la cosa es entregada real o simbólicamente al adquirente, de modo que si la transferencia de dominio ocurre *desde luego* o sea en el instante de celebración del contrato, la entrega debe haber ocurrido. La gran mayoría de los autores se inclina por mantener el criterio de que el contrato no se perfecciona sino hasta la entrega del capital; pero los autores más modernos (Díez Picazo y Gullón, Lacruz *et al.*, Puig Brutau, entre ellos), se inclinan por conceptualarlo como *consensual* en el sentido de que contrariamente a los contratos reales (en los que la obligación no nace del consentimiento, sino de la entrega de la cosa), en la renta vitalicia la obligación nace desde que las partes manifiestan su consentimiento, pero sólo puede hacerse efectiva a partir de un momento determinado, como lo sería el perfeccionamiento de la transferencia de dominio.

- d) El contrato es *solemne*, en el sentido de que debe constar en escritura pública para que sea válido (Art. 2,122 CC). No es suficiente el consentimiento de las partes para dar nacimiento al contrato, sino se requiere como elemento convalidante el que se formalice en escritura pública. La omisión en el cumplimiento de esa solemnidad invalida el contrato (Art. 1,577 CC) y no existe la posibilidad legal de convalidar el contrato o utilizar para ello el procedimiento

que señala el artículo 1,576 CC (acción para compeler al otorgamiento de escritura pública, en los contratos sujetos a inscripción registral).

- e) La renta vitalicia es de *tracto sucesivo*, en el sentido de que el deudor está obligado a realizar prestaciones periódicas y concretas. Puig Brutau,⁷ afirma que *el derecho de renta vitalicia es unitario y que, como tal, debe distinguirse de los créditos concretos de renta que dependen de que a cada vencimiento todavía viva el titular. El tracto sucesivo se refiere a estos créditos concretos, mientras que el derecho unitario se ha manifestado de la única manera posible, que es asumir la obligación de pagar la renta al celebrar el contrato o al recibir el capital y agrega que el deudor tiene una obligación única que tiene por objeto una prestación de tracto sucesivo. Su cumplimiento se descompone en una sucesión de pagos periódicos.*
- f) El contrato puede ser *unilateral* o *bilateral*, según si es gratuito u oneroso. La renta vitalicia constituida en forma gratuita, es indudablemente unilateral, ya que el único obligado es el deudor y el titular sólo tiene derechos y no obligaciones. En cambio, en la renta vitalicia onerosa, ambas partes quedan obligadas a realizar determinadas prestaciones (entregar el capital y pagar la renta), aunque el enajenante de los bienes que constituyen el capital pueda haber cumplido la prestación a su cargo en el momento mismo de la celebración del contrato.

Figuras afines

- 1) **Compraventa:** La renta vitalicia onerosa y el contrato de compraventa, tienen muchos elementos comunes, que derivan principalmente de que ambos contratos son traslativos de dominio, onerosos y bilaterales.

Santos Briz⁸ afirma: *En la actualidad la renta vitalicia se basa en un contrato oneroso muy similar a la compraventa y comenta la sentencia del 13 de febrero de 1967, dictada por el Tribunal Supremo español, en los siguientes términos: entre la renta vitalicia y la compraventa hay grandes semejanzas, especialmente en su modalidad de contrato oneroso, estando a veces embebida dentro del mismo la relación*

7 Puig Brutau, *Op. cit.*, pág. 565.

8 Santos Briz, *Op. cit.*, tomo IV, pág. 617.

de renta que figura como uno de los efectos. Pero esto no implica identidad por el específico carácter aleatorio de la renta vitalicia y por su discutida naturaleza jurídica, que ha hecho considerarla por parte de la doctrina como contrato real y no puramente consensual.

El pensamiento de Santos Briz concuerda con el nuestro, en lo que se refiere a la aleatoriedad del contrato de renta vitalicia, frente a la conmutatividad de la compraventa, diferencia que se manifiesta con más claridad si tenemos presente que el precio en la compraventa debe ser determinado o determinable, en cambio en la renta vitalicia, la indeterminabilidad del *precio* es de la esencia del contrato. Por ello, el fallecimiento del comprador que no ha terminado de pagar el precio de la cosa, no tiene más efecto que el trasladar esa obligación a sus herederos, en tanto que el fallecimiento del rentista, extingue la obligación a cargo del deudor de la renta.

- 2) **Contratos condicionales:** En la renta vitalicia, el contrato existe, tiene plena validez y surte todos sus efectos, desde que se formaliza en escritura pública y la muerte del titular de la *vida contemplada* no provoca la terminación normal del contrato, sino únicamente produce efectos futuros.

En un contrato sujeto a la condición resolutoria consistente en la muerte de una persona, reconocemos que el contrato surte todos sus efectos, en tanto no se realiza la condición; pero al acaecer ésta, el contrato queda sin efectos y *vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; en consecuencia, las partes deben restituirse lo que respectivamente hubieren recibido* (Art. 1,583 CC). En otras palabras, al terminar el contrato por el acaecimiento de una condición resolutoria, las cosas regresan al estado que tenían antes de celebrarse, lo que implica que recíprocamente deben devolverse las prestaciones cumplidas, en tanto que al terminar el contrato de renta vitalicia por la muerte del titular de la *vida contemplada*, se agota el contrato y las partes (en especial, el deudor de la renta queda liberado de sus obligaciones).

El caso del contrato sujeto a condición suspensiva es aún más claro, pues en tanto no se realice ésta el contrato no surte sus efectos legales. El contrato de renta vitalicia surte sus efectos entre las partes y está vigente en relación a

ellas, desde que se formaliza en escritura pública y, por ello, cada parte tiene derecho a exigir que la otra cumpla lo que le corresponda.

- 3) **Contrato de seguro:** En el seguro de vida ordinario o dotal, el fallecimiento del asegurado termina el seguro y da lugar al beneficiario para exigir el pago de la indemnización. En tanto, en la renta vitalicia, es el fallecimiento de la persona cuya *vida contemplada* rige el contrato, lo que termina con la obligación de pagar la pensión a cargo del deudor.

Existe la modalidad del contrato de seguro de renta vitalicia, por el cual la aseguradora se obliga a pagar al asegurado, una pensión vitalicia por determinada cantidad, después de que éste cumpla determinada edad y el asegurado, por su parte, debe pagar a la aseguradora las primas correspondientes.

Borda⁹ comenta al respecto: *en la renta vitalicia, el acreedor entrega un capital a cambio de una renta ad vitam; en el seguro, el asegurado entrega de por vida (o hasta cumplir cierto número de años) una cierta cuota o prima, a cambio de que el asegurador se comprometa a pagar cierto capital a las personas designadas en el contrato, cuando el asegurado fallezca (o a pagarlo al propio asegurado después de transcurrido cierto número de años sin que se produzca su deceso).*

Puede ocurrir también que el beneficiario y la aseguradora convengan en liquidar el contrato de seguro, mediante una renta vitalicia. En este caso, la contratación de la renta vitalicia es posterior a la terminación del contrato de seguro y, podríamos decir, implica la celebración de un *nuevo contrato* (de renta vitalicia), diferente del seguro, entre beneficiario y aseguradora.

- 4) **Pensión de alimentos:** La obligación legal de prestar alimentos, no puede confundirse con el contrato de renta vitalicia, particularmente porque en aquel caso, la fuente de la obligación no es contractual, sino legal. Borda¹⁰ indica que *aunque excepcional, también es jurídicamente admisible el contrato de alimentos, que puede ser*

9 Borda, *Op. cit.*, pág. 690.

10 Borda, *Op. cit.*, pág. 690.

gratuito u oneroso. Sin embargo, la distinción es clara: en el contrato por alimentos, la obligación del deudor se prolonga mientras subsiste la necesidad del alimento, en tanto que la renta vitalicia no se vincula en absoluto con el estado de fortuna del acreedor de la renta. En el Derecho español, este contrato es conocido como vitalicio y tiene como característica que la obligación del deudor depende de las necesidades del alimentado.

Ripert y Boulanger,¹¹ comentan el *contrato de alimentación (bail a nourriture)*, cuya particularidad estriba en que la obligación del deudor de la renta consiste en dar alojamiento, alimentación, manutención y proveer para gastos a la persona del rentista, durante toda su vida. Una obligación de este tipo constituye una *obligación de hacer* (en cambio, la obligación derivada de la renta vitalicia es, normalmente, *obligación de dar*) y es normal en las *dotes monásticas*, ya que cuando un religioso aporta una dote al ingresar a una comunidad, ésta se obliga a alojarlo, alimentarlo y mantenerlo durante toda su vida.

El contrato de pensión de alimentos, *el vitalicio* y el contrato de alimentación, se diferencian de la renta vitalicia, no sólo por el contenido de la prestación (que en la renta vitalicia es de dar y en aquellos es de hacer), sino en la obligatoriedad de la misma (la renta vitalicia establece una obligación incondicional, en tanto que en aquéllos, la obligación depende de las necesidades del acreedor).

Elementos del contrato

- a) **Elemento personal:** En el contrato de renta vitalicia y en las relaciones derivadas del mismo, pueden intervenir cuatro sujetos: i) el contratante de la renta; ii) el deudor de la renta; iii) el rentista; y iv) la persona sobre cuya cabeza se contrata la renta.
- 1) **Contratante de la renta:** Es la persona que transfiere bienes al deudor de la renta y que, con ello, provoca la obligación de éste a pagarla. Dado que el contratante está disponiendo de sus bienes, en forma onerosa o gratuita, requiere

11 Ripert y Boulanger, *Op. cit.*, tomo VIII, pág. 613.

capacidad de ejercicio para enajenar, por lo que ni los menores o incapaces, ni sus representantes, pueden celebrar este contrato, como contratantes, sin contar previamente con autorización judicial (Arts. 264 y 323, inc. 1 CC).

Por esa misma razón, el mandatario del contratante requiere de mandato especial o mandato general con cláusula especial (Art. 1,693 CC) para celebrar el contrato oneroso de renta vitalicia y de mandato especialísimo, que reúna los requisitos establecidos en los artículos 1,692 y 1,860 CC, para celebrar el contrato de renta vitalicia gratuito y aún el oneroso, si nace de una donación con carga.

El artículo 2,126 CC establece una *incapacidad especial*, prohibiendo al contratante que está obligado a pagar alimentos, hacer transferencia de bienes a cambio de una renta vitalicia, si antes no ha garantizado el derecho de los alimentistas.

- 2) **Deudor de la renta:** Es la persona que ha recibido el capital y que asume la obligación de pagar la renta.

En nuestra opinión, el deudor de la renta está asumiendo una obligación que excede los límites de una ordinaria administración, dado el riesgo de que la misma pudiera resultarle excesivamente onerosa, si el titular de la *vida contemplada* sobreviviere lo que sería una expectativa de vida normal.

Por ello, somos de opinión que los que representan a menores o incapaces, no pueden ni deben celebrar contrato oneroso de renta vitalicia, sin contar con autorización judicial previa (Arts. 264 y 323, inc. 1 CC) y que el mandatario también requiere de facultad o mandato especial, para asumir para su mandante las obligaciones que corresponden al deudor de la renta (Art. 1,693 CC).

La muerte del deudor de la renta no afecta la existencia del contrato, ni los derechos del rentista, y el artículo 2,130 CC, en su parte final, dispone que la obligación de pago de la renta pasa a los herederos del deudor, quedando obligados en forma solidaria, salvo que otra cosa se hubiere convenido en el contrato.

- 3) **Rentista:** El rentista puede ser el mismo contratante de la renta (quien entrega el capital) o un tercero designado por éste en el contrato (Art. 2,121 CC) o varias personas conjuntamente, en cuyo caso se presumirá legalmente que la renta les corresponde por partes iguales y la muerte de uno de los co-rentistas no acrecerá la parte de los demás, salvo que en el contrato se disponga lo contrario (Art. 2,125 CC).

El Código Civil omite regular la renta vitalicia establecida a favor de varias personas, en forma sucesiva, de modo que al ocurrir el fallecimiento de una, la renta pase a otra y así sucesivamente. En Derecho español, el problema ha sido resuelto porque el Código Civil indica que el rentista puede ser *una o más personas determinadas*, de modo que la renta sucesiva únicamente sería válida si los rentistas sucesivos tuvieran existencia al constituirse la renta. A falta de una norma que aclare la situación, nos inclinamos por sostener que es válida la constitución de renta a favor de rentistas sucesivos y que, aplicando analógicamente la norma que contiene el último párrafo del artículo 705 CC, la renta constituida a favor de varios rentistas sucesivamente, *sólo aprovechará a las personas que existan cuando concluye el derecho del anterior rentista*.

El rentista puede ser una persona individual, nacida o concebida siempre que nazca en condiciones de viabilidad (Art. 1 CC) y puede también ser una persona jurídica, pero en este caso, la renta terminará con la vida del instituyente o de la persona individual designada por éste al otorgarse el contrato (Art. 2,123 CC).

Si el rentista es persona diferente del contratante, hay que identificarlo en la escritura en que se formaliza el contrato de renta vitalicia (artículo 2,122 CC) y, además, ocurren dos situaciones que merecen atención: i) la renta constituye una *donación indirecta* que hace el contratante a favor del rentista y ii) la renta es una típica estipulación a favor de tercero (Arts. 1,531 y 1,532 CC). Por ello, este negocio podría ser revocado mediante la *acción pauliana* (Art. 1,291 CC).

- 4) **Persona sobre cuya cabeza se contrata la renta (vida contemplada):** En las legislaciones de España, Argentina, México, Italia y Francia que hemos

consultado, se permite expresamente que la persona sobre cuya cabeza se contrata la renta pueda ser el propio rentista o un tercero, lo que hace posible que la figura de la *vida contemplada* adquiera realidad, separadamente de la del rentista.

Lamentablemente, nuestro Código Civil parecería insinuar que únicamente es aceptable como *vida contemplada* la de un tercero designado por el instituyente, si el rentista es persona jurídica (Art. 2,123 CC). En el artículo 2,121 CC, que contiene la definición legal del contrato, se indica que la renta se constituye *durante la vida del rentista*, y en los artículos 2,124 y 2,130 CC, se dispone que la renta será nula si *la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento o dentro del plazo que el contrato señale y que no podrá bajar de tres meses y que se extinguirá con la muerte de la persona sobre cuya vida fue constituida*. Para terminar de complicar el punto, es de notar que el artículo 2,122 CC, no incluye entre los requisitos de la escritura pública de renta vitalicia, la designación de la persona sobre cuya vida se constituye (*vida contemplada*).

En la *Exposición de Motivos* del Código Civil, el licenciado Federico Ojeda Salazar¹² no llega a aclarar el tema, cuando afirma que *elemento esencial (del contrato) es la incertidumbre en la mayor o menor duración de la vida del rentista* (primer párrafo) y, en el cuarto párrafo, dice: *ya sobre la vida del transmitente o sobre la vida de una o varias personas designadas por el mismo, caso en el cual se realiza un contrato a favor de tercero*. La oración final *caso en el cual se realiza un contrato a favor de tercero*, parece confirmar que en nuestro medio no es jurídicamente aceptable la figura de la *vida contemplada*, distinta de la del rentista, salvo el caso de que éste fuera persona jurídica (Art. 2,123 CC) y que en todo caso, es la vida del rentista, la *vida contemplada*.

Para terminar el análisis de este tema, debe tenerse en cuenta que el artículo 2,136 CC, se refiere a *la persona sobre cuya vida se constituyó la renta separadamente del rentista*, lo que insinúa la posibilidad de que en Guatemala

12 Federico Ojeda Salazar, *Op. cit.*, págs. 246-247.

pueda constituirse renta vitalicia relacionada a la *vida contemplada* de un tercero no rentista. La referencia en dicha norma a *la persona sobre cuya vida se constituyó la renta*, no varía nuestra opinión en el sentido de que es la vida del rentista la que normalmente acepta nuestra legislación como *vida contemplada* y que la referencia a la *vida contemplada* de un tercero, es de dudosa validez en Guatemala.

El reconocimiento legal de la figura de la *vida contemplada* distinta de la del rentista, abre para la renta vitalicia una serie de posibilidades que, para algunos autores clásicos, parecerían desnaturalizar el contrato. Veamos el siguiente caso: muere A (rentista), pero sobrevive B (persona sobre cuya vida se constituyó la pensión), ¿tiene C (deudor) obligación de seguir pagando la renta a los herederos de A en tanto viva B? ¿Termina la obligación de C renta por la muerte del rentista A? Zamora y Valencia¹³ acepta aquella posibilidad.

El artículo 2,124 CC declara nulo el contrato *si la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento o dentro del plazo que el contrato señale y que no podrá bajar de tres meses*. El licenciado Ojeda Salazar¹⁴ comenta esta norma en la *Exposición de Motivos* del Código Civil, en la siguiente forma: *Es esencial que viva la persona designada como pensionista y por lo tanto el contrato será nulo si ésta ha muerto o dentro del plazo que no podrá bajar de tres meses que señala el artículo 2,124, pues habría falta de causa en el primer caso y falta de riesgo en el segundo*. El párrafo transcrito nos merece los siguientes comentarios: i) viene nuevamente a confirmar que, en nuestra legislación, la vida contemplada sólo puede ser la del rentista; y ii) que aunque la *causa* fue eliminada como elemento de los negocios jurídicos, la *falta de causa* es motivo de nulidad del contrato de renta vitalicia.

Creemos que la nulidad del contrato por la muerte del rentista, antes de su celebración, es un caso de ausencia de uno de los requisitos esenciales para su existencia (Art. 1,301 CC) y que en este caso nos encontramos ante una situación de nulidad absoluta.

13 Zamora y Valencia, *Op. cit.*, pág. 274.

14 Ojeda Salazar, *Op. cit.*, pág. 247.

Ahora bien, no estamos de acuerdo con que el fallecimiento del rentista dentro de los tres primeros meses de vigencia del contrato, produzca la nulidad de éste. Las causas de nulidad de un negocio jurídico son coetáneas o temporalmente anteriores a la celebración del mismo y no podemos aceptar una *nulidad sobreviviente* originada de un acontecimiento futuro e incierto. Nos parece que ese hecho no encaja dentro de la nulidad, sino es más típicamente una causal de rescisión del contrato por parte de los sucesores del rentista o, alternativamente, podría regularse legalmente como una condición resolutoria implícita especial o contractualmente como una condición resolutoria expresa del contrato de renta vitalicia.

Queremos ser claros en el sentido de que no objetamos el fondo de la norma, cuyo fin es loable al buscar cierta equidad mínima en las contraprestaciones, sino criticamos el mecanismo jurídico que se injertó en la norma, como correctivo de la situación y que desnaturaliza la nulidad.

Para finalizar es necesario recalcar que la legitimación para cobrar la pensión deriva de la existencia del rentista, lo que se acreditaría en nuestro medio mediante acta de supervivencia, levantada notarialmente o en la Gobernación Departamental y que para la existencia del contrato, únicamente son necesarias dos partes, el contratante (que normalmente es también el rentista) y el deudor. Si el rentista fuere un tercero, no sería parte del contrato, sino una persona beneficiada por el contrato celebrado entre otros.

- b) **Objeto:** Como contrato bilateral, la renta vitalicia comprende dos prestaciones: i) el capital que se transfiere por el contratante al deudor de la renta y ii) la renta que éste se obliga a pagar al rentista, durante toda la vida de éste.
- 1) El artículo 2,121 CC requiere la transmisión de dominio de determinados bienes, que el contratante hace al deudor de la renta, como elemento esencial del contrato. Como bien dice Puig Brutau¹⁵ *la obligación de pagar la*

15 Puig Brutau, *Op. cit.*, pág. 572.

renta depende de que el obligado realice una adquisición que no sea ilusoria sino efectiva, sin necesidad de que deba calificarse precisamente de la adquisición de un dominio pleno. Al estudiar la compraventa analizamos la transmisión de dominio y sus efectos y nos referimos a lo ahí indicado.

El capital puede estar integrado por bienes muebles, inmuebles, fungibles o no, usufructo, dinero, créditos, títulos de crédito, acciones, etc., que sean susceptibles de valoración económica y el artículo 2,122 CC requiere que los bienes que se transmiten sean especificados y *valuados*, en la escritura en que se formaliza el contrato. Si es razonable y lógico que los bienes sean *especificados* o, en otras palabras identificados e individualizados, pues ello es necesario para la plena transmisión de dominio; pero no vemos razón alguna para requerir la valoración de los bienes en un contrato aleatorio, en que ambas partes están corriendo riesgos y en donde la lesión no tiene aplicabilidad. Por otra parte, la necesidad de consignar el valor de los bienes provoca una serie de interrogantes que quedan sin respuesta, tales como ¿qué tipo de avalúo (fiscal, comercial, bancario) se requiere? ¿Es suficiente un justiprecio convencional? ¿Debe hacerse avalúo por valuador autorizado?

Dada la aleatoriedad del contrato, no tiene trascendencia, ni efecto jurídico alguno, que la suma de las rentas recibidas por el rentista resulte excesivo en relación al valor del capital y que el contratante que transmitió los bienes haya obtenido un beneficio; o, alternativamente, que si el rentista vivió muy poco tiempo, el contratante pueda haber hecho un excelente negocio. Eso es precisamente el *alea* o *riesgo* inherente a este contrato, y el valorar los bienes en forma alguna elimina el riesgo, ni abre la puerta a que se puedan efectuar ataques al contrato, alegando usura o lesión.

La obligación que asume el adquirente de los bienes de pagar una renta vitalicia, no constituye una carga o gravamen real sobre los bienes transmitidos, sino crea una relación personal entre el contratante transmisor de los bienes o el rentista y el deudor de la renta. Por ello, el deudor de la renta adquiere la propiedad plena del capital y el derecho de disponer de él libremente y sin limitación real alguna.

- 2) **La renta:** El artículo 2,121 CC se limita a indicar que el contratante tiene la obligación de *pagar periódicamente una pensión durante la vida del rentista* y según el artículo 2,122 CC, en la escritura de renta vitalicia, debe indicarse *la pensión o renta que ha de pagársele al rentista*.

Se deduce fácilmente del párrafo anterior, que la renta debe ser fija y determinada, que su monto y periodicidad deben indicarse en el contrato y que la obligación del deudor de la renta puede tanto consistir en un pago en efectivo, como en especie.

No existe en el Código Civil, ni en nuestra jurisprudencia, regla o norma alguna que limite la absoluta libertad de las partes para fijar el monto de la renta, por lo que ésta puede no tener relación alguna con la expectativa de vida del rentista, ni con el valor de los bienes.

Nuestro Código Civil calla, en cuanto a la periodicidad del pago, por lo que su determinación queda exclusivamente a criterio de los contratantes, quienes deben además establecer si el pago se hace por períodos anticipados o vencidos (años, semestres, trimestres, meses o semanas, anticipados o vencidos). Esto último tiene importancia para determinar el monto de la renta correspondiente al período en que muere el rentista, pues si la renta se paga por anticipado, el deudor debe cubrir la renta completa correspondiente al período en que ocurrió la muerte; en cambio si la renta se paga por período vencido, el deudor satisface su obligación pagando en proporción a los días del último período vivido por el rentista (Art. 2,132 CC).

A falta de estipulación especial en el contrato, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor (Art. 1,398 CC); pero para que el deudor incurra en mora, debe ser requerido (Art. 1,428 CC), salvo que otra cosa se hubiere convenido en el contrato.

Se discute por los autores si la teoría de la imprevisión (cláusulas *rebus sic stantibus*) tiene aplicación en este contrato, dado que por variaciones en las paridades monetarias y, más particularmente, por las devaluaciones o la inflación, es fácil concebir que el valor actual de la renta sea ridículo en

relación al de los bienes o al que tenía cuando se celebró en negocio. La inflación y la devaluación monetaria inciden de modo muy grave en este contrato. En España (sentencia de 31 de octubre de 1960, citada por Díez Picazo y Gullón,¹⁶ se ha reconocido validez a la cláusula de ajuste o indexación, aunque no se ha hecho aplicación de la teoría de la imprevisión, sin existir una base contractual. En Italia y en Argentina, países que han estado expuestos a cambios monetarios substanciales por efecto de la devaluación o la inflación, se acepta que la teoría de la imprevisión tenga aplicación para ajustar el monto de la renta vitalicia y se han efectuado ajustes a las rentas, por virtud de ley. La interpretación estricta del artículo 1,330 CC, impediría aplicar la teoría de la imprevisión a la renta vitalicia en nuestro medio, ya que aquella tiene aplicación cuando los hechos imprevisibles hagan el cumplimiento de la obligación *demasiado oneroso para el deudor* (que es la parte opuesta al rentista).

Nada impide, por supuesto, que en el contrato se pacte una renta en dinero sujeta a indexación o a aumentos periódicos preconvenidos, pactos que en nuestra opinión tendrían validez y efectividad y nos referimos a lo que con anterioridad hemos indicado en relación a la indexación o ajustes de la renta en el contrato de arrendamiento.

La renta presente y las rentas futuras son inembargables y no pueden ser objeto de compensación, si la renta vitalicia se hubiere constituido para asegurar alimentos del rentista o si por las circunstancias sobrevenidas a éste, hubiere de destinarse a ese objeto (Arts. 282 y 2,127 CC). Las rentas ya causadas y adecuadas al rentista y las rentas que no tienen la calidad de alimentos, sí pueden ser embargadas y objeto de compensación.

El derecho a la renta que obtiene un tercero a título gratuito, no es enajenable, ni puede ser gravado, a menos que el contratante le haya autorizado expresamente para poderlo enajenar o gravar (Art. 2,135 CC), lo que nos permite interpretar que las rentas vitalicias que no se encuentran en esa situación, sí son libremente enajenables y gravables.

16 Díez Picazo y Gullón, *Op. cit.*, pág. 416.

El rentista tiene un derecho personal, sustantivo e independiente en contra de la persona obligada a pagarla y ese derecho no constituye un gravamen, ni afecta el capital que dio origen a la renta, al punto que en caso de incumplimiento del deudor en el pago de la renta, no puede el contratante rescindir el contrato, pues como dice el artículo 2,131 CC *la falta de pago de la renta sólo da derecho al rentista para demandar el pago de las que estén vencidas y el aseguramiento de las futuras.*

- c) **Solemnidad:** El artículo 2,122 CC requiere *para la validez* del contrato, que se otorgue en escritura pública, por lo que este contrato tiene la calidad de solemne de conformidad con el artículo 1,577 CC.

El instrumento en que se formalice el contrato de renta vitalicia debe contener, además de los requisitos generales aplicables a todas las escrituras públicas: a) especificación y valor de los bienes que se transmiten; b) la identificación del rentista, si fuere un tercero; c) el monto de la pensión o renta que debe pagársele y la periodicidad de los pagos; d) el propósito de la renta (si se destina a alimentos, por ejemplo); e) la garantía que asegure el pago; y f) las demás condiciones que convengan las partes (Art. 2,122 CC).

Si el capital incluye bienes inmuebles o muebles identificables, la escritura debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad, y si en el capital se comprenden otros bienes sujetos a registros (marcas, patentes, pajas de agua, empresas, acciones, etc.) debe cumplirse las formalidades correspondientes a fin de que la transferencia de dominio se perfeccione y afecte a terceros.

Efectos del contrato

- A) **Obligaciones del contratante:** La principal obligación de la persona que instituye la renta, consiste en entregar al deudor de la misma, los bienes que constituyen el capital, cuyo dominio le ha transmitido en el contrato. En este sentido, nos referimos a lo antes expuesto en cuanto a la obligación de entrega que tiene el vendedor ante su comprador.

Por otra parte, por ser el contrato de renta vitalicia un negocio jurídico oneroso que transfiere la propiedad de cosas, el enajenante queda sujeto a saneamiento por evicción y por vicios ocultos ante el deudor de la renta (Art. 1,543 CC).

- B) **Obligaciones del deudor de la renta:** La principal y fundamental obligación que del contrato nace para el deudor de la renta, es la de pagarla en la forma, lugar, tiempo y cantidad convenidas y, con anterioridad, hemos ya analizado esos temas.

El deudor de la renta está en la obligación de constituir a favor del rentista, garantías adecuadas para asegurarle el cumplimiento de la obligación (Art. 2,122 CC); pero nada impide que el rentista o el contratante, le exoneren de esa obligación en el propio contrato. La obligación del deudor de prestar garantía, se rige además por las siguientes normas:

- 1) El incumplimiento de la obligación de prestar garantía, da derecho al contratante para demandar la rescisión del contrato y la devolución de los bienes que le hubiere entregado al deudor –o su valor, si ya no los tuviere éste– (Art. 2,128 CC).
- 2) La mora en el pago de las rentas, da derecho al rentista para demandar al deudor el pago de las ya vencidas y el aseguramiento de las futuras (Art. 2,131 CC). Vemos todo muy claro, si el deudor cumple con constituir las garantías adecuadas para el pago de las rentas futuras; pero, ¿qué ocurre si el deudor no cumple con constituir esas garantías? Nos parece que si el rentista fuere a su vez el contratante, no habría problema alguno en que se demandare la rescisión del contrato y la devolución de los bienes, de acuerdo con el artículo 2,128 CC; pero si el rentista no fuere el contratante, carecería de legitimación para demandar la rescisión del contrato y para exigir la *restitución* de bienes que él no transmitió al deudor.
- 3) Si la garantía prestada hubiere disminuido de valor o se hiciera insuficiente, *el rentista puede solicitar su ampliación y si el obligado no estuviere de acuerdo, corresponderá al juez calificar tales circunstancias. Si el deudor no la ampliara de conformidad con la declaración judicial, podrá pedirse la rescisión*

del contrato (Art. 2,129 CC). Nada extraño vemos en que el rentista pueda pedir al deudor de la renta, la ampliación de la garantía, en los casos de insuficiencia o disminución de valor; pero tal como indicamos arriba, no podemos justificar que el tercero, rentista, que nada aportó pueda provocar la rescisión del contrato y, como consecuencia de ella, adquirir el dominio de los bienes que transmitió el contratante al deudor de la renta.

- C) **Obligaciones del rentista:** La persona que recibe la renta, sea o no el propio contratante, tiene la obligación de comprobar su supervivencia ante el deudor de la renta y Santos Briz¹⁷ indica que ello *no quiere decir que las prestaciones individuales estén sometidas a condición suspensiva, al menos en el sentido propio de este concepto jurídico, pues el derecho a exigir la renta nació a favor del acreedor en el momento mismo de la celebración del contrato sin que dependa en modo alguno de que se cumpla ninguna condición futura.*

En nuestra opinión, el rentista deberá probar supervivencia, únicamente si el deudor de la renta se lo solicita o requiere.

Terminación del contrato

- A) **Muerte del rentista:** El fallecimiento del rentista extingue las obligaciones del deudor de la renta (Art. 2,130 CC).

Esta es la causa normal de agotamiento del contrato de renta vitalicia en Guatemala, ya que normalmente no se prevé que la *vida contemplada* pueda ser otra que la del rentista.

En caso el derecho a la renta hubiere sido cedido, la renta terminará y el contrato se extingue al ocurrir el fallecimiento del rentista original (Art. 2,135 CC), lo que es muy lógico pues la cesión de derechos en el contrato, no puede alterar las condiciones del mismo, ni afectar al obligado (deudor de la renta) que, normalmente, no es parte del contrato de cesión.

17 Santos Briz, *Op. cit.*, pág. 622.

Si la renta ha sido constituida a favor de una persona jurídica, la terminación de la renta resulta del fallecimiento del instituyente (si fuere persona individual) o de la persona individual designada por el instituyente al celebrarse el contrato (Art. 2,123 CC). La norma comentada es lógica, pues las personas jurídicas no tienen una vida natural que deba extinguirse y es lícito prorrogar indefinidamente su plazo o contratar sociedad por plazo indefinido, lo que podría resultar en la creación de rentas perpetuas que desnaturalizarían este contrato. Por ello, la vigencia del contrato debe referirse a la vida de una persona natural (instituyente o tercero).

Si los rentistas son varios en forma conjunta, la renta que corresponde a cada uno de ellos va terminando conforme mueren, pero no terminará totalmente sino al fallecer el último. Si los rentistas son varios en forma sucesiva, la renta se transmite del primero al segundo, de éste al tercero y así sucesivamente hasta que fallezca el último de ellos.

- B) **Rescisión por incumplimiento del deudor:** Con anterioridad hemos comentado que de conformidad con los artículos 2,128, 2,129 y 2,130 CC, puede demandarse la rescisión del contrato y, en consecuencia, la restitución de lo que respectivamente hubieren recibido las partes, en caso de que el deudor incumpla su obligación de constituir o ampliar la garantía del cumplimiento de sus obligaciones, a favor del contratante o del rentista. Nos referimos a lo ahí expuesto.
- C) **Caso especial de nulidad:** Si el rentista falleciere antes de que se formalice el contrato, ello es una causal especial de nulidad, de acuerdo con el artículo 2,124 CC. Por supuesto que, en este caso, debe tratarse de una renta instituida a favor de un tercero, pues si el contratante/rentista falleciere antes del otorgamiento de la escritura pública, no habría contrato que anular.

Al estudiar anteriormente los derechos y obligaciones del rentista y los efectos de su fallecimiento posterior a la celebración del contrato, criticamos la solución que contiene la segunda parte del artículo 2,124 CC, en el sentido de que el fallecimiento del rentista dentro de los tres meses siguientes a la fecha del

contrato, puede provocar *nulidad* del contrato. Ello sería una causal de rescisión o de resolución del contrato, pero nunca de nulidad.

- D) **Muerte del rentista antes que el testador o donante:** En las rentas vitalicias constituidas a título gratuito, por testamento o donación simple, es posible pactar que la renta principie a pagarse a partir de la muerte del instituyente. Ahora bien, si el rentista designado fallece antes que el testador o donatario, la renta no llega a adquirir validez y formará parte de la masa hereditaria (Art. 2,133 CC).

La misma norma establece que si la renta gratuita ha sido establecida *en compensación de servicios u obligaciones* (¿donación remuneratoria de renta vitalicia?), la muerte del rentista antes que el testador o donante no produce efectos y la renta pasa a los herederos del rentista. ¿Cuál sería el plazo de la renta, en ese caso? ¿Seguirá la renta hasta el fallecimiento del último de los herederos del rentista? Esas y muchas otras dudas, nos hacen afirmar que esta norma únicamente provoca complicaciones innecesarias y será fuente de interminables litigios.

- E) **Ingratitud:** La muerte del rentista *o de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta*, por un acto *criminal* imputable al deudor de la renta, provoca la rescisión del contrato y la obligación del deudor de devolver el capital al contratante o a sus herederos, con la sanción adicional de no poder deducir el valor de las rentas que hubiere pagado (Art. 2,136 CC). Esta norma, como está redactada, se presta a confusiones e injusticias, ya que al sancionar al deudor que *fuere responsable criminalmente de la muerte del rentista*, incluye al deudor que provoca, por culpa o negligencia y sin dolo, la muerte del rentista. Por aparte, la oración *o de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta* parecería romper la regla establecida reiteradamente de que sólo la vida del rentista pueda ser la *vida contemplada*.
- F) **Renuncia:** Si el rentista renuncia a la renta, se extingue la obligación del deudor a pagarla y ello no afecta la validez del contrato, ni la transferencia de los bienes. Únicamente cesa en forma definitiva, por una liberalidad del rentista hacia el deudor, la obligación del deudor a pagarle la renta.

El artículo 2,134 CC señala que si en la renta gratuita, que surte efectos después de la muerte del testador o del donante, el rentista no acepta (renuncia) el legado o la donación, la renta continuará formando parte de la masa hereditaria; pero el rentista no recibirá su parte de la renta, si tuviere la calidad de heredero. La renuncia del rentista de una renta gratuita, ocurre antes de entrar a disfrutar de la misma y después de haber fallecido el instituyente, por lo que los sucesores de éste son los deudores de la renta y el efecto de la renuncia del rentista beneficia a los herederos (excluyendo al renunciante, si también lo fuere).