

## Contrato oneroso de renta vitalicia

Nicolás A. Soligo Schuler

### Sumario:

**Aspectos generales. Forma. La renta y la desvalorización monetaria. Carácter real del contrato. Pacto comisorio y dominio revocable. Garantías de la renta. Modelo de contrato oneroso de renta vitalicia.**

### ASPECTOS GENERALES

En nuestro ordenamiento jurídico, la renta vitalicia puede adoptar carácter oneroso<sup>1</sup> o gratuito<sup>2</sup> y, paralelamente, reconocer como causa fuente un acto entre vivos<sup>3</sup> o por causa de muerte<sup>4</sup>.

Cuando se configura de manera onerosa y por acto entre vivos, Vélez Sársfield la reguló como un acuerdo de voluntades de carácter real en virtud del cual una parte (deudor de la renta), a cambio de haber recibido de la otra parte (constituyente) una suma de dinero u otra cosa, se obliga hacia una o varias personas (beneficiario) a pagarles una renta periódica durante la vida de uno o varios individuos (cabeza de la renta).

Las partes en el contrato son el constituyente, que entrega el capital, y el deudor de la renta, que recibe la cosa y se obliga a pagar una suma periódica<sup>5</sup>. Si bien la renta generalmente se abona a quien transmitió la cosa, es válido pactar la estipulación a favor de un tercero, que adoptará el rol de beneficiario (cfr. artículo 2072, Código Civil). Si la renta se estipula a favor de varias personas, se divide entre ellas por partes iguales, salvo que se estableciese otra proporción (artículo 2084, Código Civil)<sup>6</sup>.

Por lo general, la duración de la renta se refiere a la vida del beneficiario, pero también puede tomarse como parámetro la del deudor o la de un tercero (cfr. artículo 2077). La persona a cuya vida se vincula el plazo se denomina "cabeza de la renta".

(1) Título 12 de la Sección Tercera del Libro II del Código Civil.

(2) Artículo 1810, inc. 2º, Código Civil.

(3) V.gr., los casos citados en las notas precedentes.

(4) V.gr., la cláusula testamentaria que establece un legado de renta (arg. artículo 3794, Código Civil).

(5) El beneficiario y el cabeza de la renta no son partes en el contrato. Cfr. ZAGO, Jorge A., *El contrato oneroso de renta vitalicia*, Buenos Aires, Universidad, 1990, p. 35.

(6) Asimismo, puede pactarse el derecho de acrecer para el supuesto de que algún beneficiario falleciese.

El contrato presenta los siguientes caracteres: 1) es de tracto sucesivo, porque las obligaciones del deudor de la renta se prolongan en el tiempo; 2) es aleatorio, pues las ventajas o las desventajas para las partes dependen de la duración de la vida del cabeza de la renta; 3) es de carácter real, porque el contrato nace con la entrega del capital; 4) es unilateral, porque en virtud del acuerdo de voluntades sólo queda obligado el deudor de la renta; y 5) es oneroso, ya que las ventajas que el negocio procura al beneficiario son concedidas por la entrega del capital al deudor.

## FORMA

El contrato debe instrumentarse a través de la escritura pública (artículos 2071 y 1184, inc. 5º, Código Civil), sea que el capital consista un inmueble o en cualquier otra cosa. Cuando la renta vitalicia es gratuita, la escritura pública es requerida como una solemnidad absoluta, en los rigurosos términos del artículo 1810, inciso 2º, del Código Civil.

En cambio, bajo la modalidad onerosa la doctrina discute si la escritura pública es una solemnidad absoluta o relativa<sup>7</sup>, a raíz de la subsistencia inalterada del artículo 2071 del Código Civil, que impone dicha forma bajo "pena de nulidad".

Entendemos que en este supuesto, el contrato instrumentado bajo forma privada obliga a las partes a elevarlo a escritura pública por aplicación de los artículos 1185 y 1187 del Código Civil. Sostenemos esta postura en base a los siguientes argumentos:

1) si el legislador hubiese querido impedir la aplicación de las normas citadas, habría incorporado al artículo 2071 un párrafo similar al contenido en el artículo 1810, que niega expresamente la aplicación del artículo 1185 al contrato gratuito<sup>8</sup>;

2) según el artículo 2072, cuando el beneficiario es un tercero, resultan inaplicables al contrato oneroso las formalidades requeridas para las donaciones, sin perjuicio de que entre el constituyente y el tercero se apliquen las disposiciones sobre los actos a título gratuito. Como la escritura pública siempre es requerida, la norma citada carecería de sentido si la exigencia no tuviera carácter solemne absoluto para el contrato gratuito y relativo para el oneroso<sup>9</sup>.

(7) Cfr. ALTERINI, Atilio A., *Contratos. Civiles - comerciales - de consumo. Teoría general*, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1998, p. 248; KIPER, Claudio M., *Juicio de escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa*, Buenos Aires, Hammurabi, 2004, p. 40.

(8) Cfr. ZAGO, Jorge A., op. cit., pp. 53 y 54; CENTANARO, Esteban, *El contrato oneroso de renta vitalicia*, Buenos Aires, Editorial de Belgrano, 1996, p. 45.

(9) Cfr. BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Contratos*, Tomo II, Buenos Aires, Perrot, 1997, p. 520 y 521. La escasa jurisprudencia sobre el tema respalda nuestra postura: C.Civ.Com. Rosario, Sala 3º, 17/5/1935, "Torrione Francisco c/ Hospital Italiano Garibaldi de Rosario", J.A., Tomo 52, p. 321; C.Civ.Com. Mar del Plata, Sala 1º, 25/9/1996, "Ricart, Santiago v. Costa, Gustavo y otro", J.A., Tomo 1997-II, p. 139.

## LA RENTA Y LA DESVALORIZACIÓN MONETARIA

El capital que entrega el constituyente al deudor puede ser una suma de dinero o una cosa mueble o inmueble (artículo 2070, Código Civil). Sin embargo, la doctrina añade que también pueden transmitirse todos los derechos susceptibles de apreciación económica, como la nuda propiedad, las acciones de una sociedad, los créditos y las herencias<sup>10</sup>.

Si la periodicidad de la renta no está prevista en el contrato, se considera que es anual (cfr. artículo 2070, Código Civil). El beneficiario tiene la libertad de cederla a título oneroso o gratuito, sin que se admita el pacto en contrario (artículo 2075, Código Civil).

El fenómeno de la inflación atenta contra la utilización de este contrato<sup>11</sup>, en razón de la prohibición de indexar vigente en nuestro ordenamiento (cfr. artículo 10, ley 23.928, modificado por ley 25.561)<sup>12</sup>.

El mantenimiento del valor adquisitivo de la renta frente a la prohibición de actualización monetaria configura una cuestión similar pero no idéntica a la que se observa respecto del precio en la locación. Resulta semejante en razón de que el valor de la renta puede estipularse en una cantidad fija o según una progresión paulatina<sup>13</sup>; asimismo resulta frecuente la contratación en moneda extranjera<sup>14</sup>.

Sin embargo, en este aspecto el contrato oneroso de renta vitalicia presenta rasgos particulares, ya que según el artículo 2074 del Código Civil, la renta fijada en frutos naturales o servicios será siempre pagadera por el equivalente en dinero. La ley no provoca la nulidad del acuerdo, sino que convierte el objeto de la prestación. Por esta razón, las partes pueden negarse a recibir o pagar la deuda en especie.

Como destaca Alberto G. Spota:

“ese ‘equivalente’ [en dinero] tiene singular relevancia económica en épocas de inflación monetaria (...). En efecto, si la renta consiste en frutos, en vestidos, en alimentos, en casa habitación, la depreciación monetaria no tiene ninguna consecuencia perjudicial para el acreedor de la renta, porque, claro, el deudor de la renta

(10) Cfr. BORDA, Guillermo A., op. cit., Tomo II, p. 520.

(11) Cfr. GARDEY, Juan Carlos, “Renta vitalicia”, en *Revista del Notariado* N° 713, año 1973, p. 1581. Lo mismo ocurre con otras figuras tales como la locación por un plazo superior a los mínimos legales o el *leasing*.

(12) Frente a la evidente y sostenida inflación, la prohibición de indexar puede considerarse inconstitucional por lesionar el derecho de propiedad, al impedir que el dueño ejerza el *ius fruendi* inherente al derecho real. Los frutos civiles integran el haz de facultades del dueño y la prohibición de actualizar el valor en los contratos de administración conlleva un perjuicio que se enfrenta con el artículo 17 de la Constitución Nacional.

(13) Esta situación es análoga a los denominados “alquileres escalonados” en la locación, admitida por la generalidad de la doctrina.

(14) Cfr. artículo 617 y 619, Código Civil.

deberá entregar tanto dinero como sea necesario para que (...) pueda adquirir los artículos de alimentación, de ropa, o pagar el precio de la locación, etcétera"<sup>15</sup>.

La conversión en dinero debe efectuarse al valor que los frutos o el servicio tengan al momento de cada pago periódico<sup>16</sup>.

La norma citada "trae ínsita la posibilidad de actualización del monto de la renta, comparando su precio con el de los frutos o servicios que se hubiesen determinado en el contrato, sin que fuere afectado por el artículo 9 de la ley 23.928..."<sup>17</sup>.

Respecto de la teoría de la imprevisión (artículo 1198, Código Civil), la doctrina ha señalado que si el contrato fue celebrado durante un período de inflación que se mantiene a un ritmo constante, el acreedor de la renta no puede reclamar la actualización del valor, porque la depreciación es un hecho que pudo preverse al celebrar el negocio jurídico. En cambio, si la renta se constituyó en un período sin inflación (o con una inflación de ritmo constante) y posteriormente esa desvalorización sufre un cambio súbito que la acelera violentamente, ese acontecimiento extraordinario que las partes no pudieron prever razonablemente torna aplicable el artículo 1198 del Código Civil<sup>18</sup>.

## CARÁCTER REAL DEL CONTRATO

A pesar de no encontrarse enumerado en el artículo 1142 del Código Civil, el contrato oneroso de renta vitalicia reviste carácter real, porque el artículo 2071 establece que no queda concluido sino por la entrega del capital.

La doctrina discute los efectos de la falta de la entrega de la cosa. Según Alberto G. Spota, "La promesa de celebrar este contrato real debe tener, por analogía, los efectos de la promesa de mutuo oneroso, o sea, que su incumplimiento origina una pretensión resarcitoria conforme al artículo 2244"<sup>19</sup>.

En cambio, la mayor parte de la doctrina sostiene que la promesa tiene fuerza vinculante, "pues de acuerdo con el principio de la autonomía de la voluntad, basta para la

(15) *Instituciones de derecho civil. Contratos*, Volumen VIII, Buenos Aires, Depalma, 1983, p. 354.

(16) De lo contrario, la equivalencia computada al momento de la celebración del contrato resulta injusta. Cfr. BORDA, Guillermo A., Tomo II, Op. cit., p. 518.

(17) CENTANARO, Esteban, op. cit., p. 90. En cambio, en la locación urbana, el artículo 3° de la ley 23.091, que preveía el ajuste del precio según el valor de las mercaderías del ramo de explotación, ha quedado derogado implícitamente por la ley de convertibilidad. Cfr. SALGADO, Alí Joaquín, *Locación, comodato y desalojo*, Buenos Aires, La Rocca, 2003, p. 58; Flah, Lily R. Aguilar, Rosana I., *Locaciones urbanas*. Ley 23.091, Buenos Aires, *La Ley*, 2008, p. 52.

(18) Cfr. SPOTA, Alberto G., Volumen VIII, op. cit., pp. 355 y 356.

(19) Op. cit., Volumen VIII, p. 353.

validez de los contratos que tengan una causa lícita y que las partes capaces hayan prestado un consentimiento no viciado<sup>20</sup>.

Entendemos acertada la postura mayoritaria, no sólo por el principio de la autonomía de la voluntad, sino porque en los preliminares de contratos reales no desautorizados por la ley<sup>21</sup>, ante la falta de tradición se produce el fenómeno jurídico de la conversión, por analogía con otras situaciones<sup>22</sup>.

En este sentido, de Alberto J. Bueres ha sostenido acertadamente que "Se trata de un supuesto de conversión compleja o material, es decir, de aquella que supone un cambio de negocio, al operarse la transformación del tipo (el contrato real se trastoca en un preliminar consensual)"<sup>23</sup>.

Por tanto, la promesa de contrato oneroso de renta vitalicia, al no estar desautorizada por la ley, se convierte en un preliminar consensual que permite exigir el contrato definitivo<sup>24</sup>.

Cuando el capital consista en la transmisión de la nuda propiedad de una cosa, la tradición se verifica a través del constituto posesorio (artículo 2462, inciso 3º, Código Civil). Aunque el usufructuario no sea tenedor sino poseedor, la excepción a la entrega de la cosa resulta procedente en virtud de la mutación de la causa de la relación real; el poseedor que antes ostentaba la cosa a título de dueño, ahora lo hace a título de usufructuario<sup>25</sup>.

Inversamente, si el deudor de la renta era tenedor de la cosa al momento de celebrar la renta vitalicia (por ejemplo, a título de locatario o depositario), adquiere la posesión a través de la *traditio brevi manu* (artículo 2387, Código Civil)<sup>26</sup>.

## PACTO COMISORIO Y DOMINIO REVOCABLE

La posibilidad de aplicar el instituto del pacto comisorio al contrato oneroso de renta vitalicia ha suscitado opiniones encontradas en nuestra doctrina, a causa de la perma-

(20) BORDA, Guillermo A., Op. cit., Tomo II, p. 511; Ver, por todos, Bueres, Alberto J., *La entrega de la cosa en los contratos reales*, Buenos Aires, Ábaco de Rodolfo Depalma, 1977, p. 94.21) Son promesas prohibidas por la ley las referidas a los contratos de mutuo y comodato (artículos 2244 y 2256, Código Civil).

(22) Por ejemplo, artículos 1185, 987, 1505, 1790, 3010, 3670, entre otros.

(23) Op. cit., p. 105.

(24) La promesa, si bien es vinculante para las partes, no constituye propiamente el contrato oneroso de renta vitalicia, que sólo quedará configurado con la tradición voluntaria o forzada de la cosa prometida. Cfr. CENTANARO, Esteban, Op. cit., p. 88.

(25) Se trata de una situación similar a la donación con reserva de usufructo, en la que el donatario adquiere el dominio sin la entrega material de la cosa y el donante permanece en la posesión a título de usufructuario.

(26) Cfr. CENTANARO, Esteban, Op. cit., p. 43.

nencia inalterada del artículo 2088 del Código Civil. Esta norma dispone que la falta de pago de la renta no autoriza al acreedor a demandar la resolución del contrato, salvo que se haya estipulado el pacto comisorio.

La introducción del pacto comisorio tácito a través de la reforma del artículo 1204 por la ley 17.711, plantea el interrogante de determinar si el artículo 2088 ha quedado tácitamente derogado. Según Guillermo A. Borda, la respuesta afirmativa se impone porque el nuevo artículo 1204 otorga la acción de resolución en todos los contratos civiles<sup>27</sup>.

Sin embargo, entendemos que se impone la solución contraria, en razón de los siguientes argumentos:

- 1) el alcance de una norma genérica no puede modificar una específica establecida para el contrato de renta vitalicia<sup>28</sup>;
- 2) el pacto comisorio tácito resulta inaplicable al contrato oneroso de renta vitalicia porque éste es unilateral y el artículo 1204 sólo se refiere a los contratos bilaterales<sup>29</sup>.

No obstante, el pacto comisorio expreso puede ser aplicado a los contratos unilaterales por voluntad de las partes, siempre y cuando sea compatible con la normativa específica de cada uno<sup>30</sup>. Esta circunstancia se verifica respecto de la renta vitalicia, en la que sólo es aplicable la resolución por incumplimiento si fue prevista expresamente por los contratantes.

Los efectos frente a terceros de la resolución contractual nos conducen al análisis de la naturaleza del dominio transmitido en virtud del contrato con pacto comisorio expreso.

El dominio transmitido es pleno o perfecto cuando no se previó expresamente la resolución por incumplimiento. El deudor de la renta podrá transmitir libremente la cosa sin que pueda alegarse ningún defecto u observabilidad en el título.

En cambio, cuando existe pacto comisorio expreso, la doctrina mayoritaria sostiene la aplicación de las normas del dominio revocable en caso de resolución contractual. En materia de inmuebles, los efectos frente a terceros se rigen por el artículo 2670 del

---

(27) Op. cit., Tomo II, p. 524

(28) Cfr. ZAGO, Jorge A., op. cit., p. 156; CENTANARO, Esteban, op. cit., pp. 155 y 156.

(29) Cfr. SPOTA, Alberto G., Op. cit., Volumen VIII, p. 365. El contrato con prestaciones recíprocas a que alude el artículo 1204 equivale al contrato bilateral (artículo 1138). Por tanto, el ámbito de aplicación del pacto comisorio excluye a los contratos unilaterales. Cfr. GASTALDI, José M., *Pacto comisorio*, Buenos Aires, Hammurabi, 1985, pp. 78 y 79; *VI Jornadas de Derecho Civil* (Santa Fe, 1977).

(30) Cfr. CENTANARO, Esteban, op. cit., p. 158.

Código Civil, que otorga carácter retroactivo a la resolución dominial<sup>31</sup>, y todos los actos de disposición del deudor sobre la cosa quedan sin valor, a diferencia de los actos de administración, que subsisten.

En una postura aislada en nuestra doctrina, Guillermo A. Borda ha expresado que la resolución contractual no afecta derechos de terceros<sup>32</sup>. Sin embargo, entendemos que esta solución no puede fundamentarse en nuestro Derecho vigente, puesto que las normas aplicables (artículos 2663 y siguientes, Código Civil)<sup>33</sup> determinan expresamente el efecto retroactivo de la resolución dominial y la inoponibilidad de los actos de disposición ulteriores (artículo 2670, Código Civil)<sup>34</sup>.

De esta manera, la tradición basada en el contrato oneroso de renta vitalicia con pacto comisorio expreso genera un dominio revocable, que será imperfecto en tanto y en cuanto el deudor no cumpla con las obligaciones<sup>35</sup>. Sobre el deudor de la renta y los subadquirentes del inmueble se cierne el riesgo de una acción resolutoria intentada por el anterior propietario, en base al incumplimiento del contrato de renta vitalicia.

## GARANTÍAS DE LA RENTA

Las obligaciones asumidas por el deudor de la renta pueden ser aseguradas a través de garantías reales o personales.

En el ámbito de los derechos creditorios, la fianza añade otro deudor a la relación contractual.

En el campo de las prerrogativas reales, la hipoteca resulta especialmente útil cuando el contrato carece de pacto comisorio expreso, ya que el deudor de la renta puede enajenar el inmueble a terceros para reducir la solvencia patrimonial.

En cambio, cuando se ha estipulado el pacto comisorio, la revocación del dominio opera en forma alternativa con la ejecución de la hipoteca por falta de pago<sup>36</sup>. El acreedor

(31) Cfr. GASTALDI, José M., op. cit., pp. 485 y 486; ALTERINI, Jorge H., "Resolución de los contratos y dominio revocable", *El Derecho*, Tomo 50, p. 649. Según este último autor, la facultad resolutoria implícita por incumplimiento no produce efectos frente a terceros porque no consta en el título y requiere de algún medio de publicidad a tales fines, como la anotación preventiva de litis en el Registro de la Propiedad.

(32) "(...) pensamos que lo que se resuelve es el contrato y no el dominio; en tal forma que el acreedor que entregó la cosa no readquiere un derecho real, sino uno creditorio, por el cual puede accionar contra el deudor para demandarle la entrega de la cosa". Op. cit., Tomo 2, p. 528.

(33) Según el artículo 1374 del Código Civil, si la venta fue celebrada con pacto comisorio, se considera hecha bajo una condición resolutoria.

(34) Si bien es cierto que el acreedor no readquiere un derecho real, esta circunstancia debe entenderse en el sentido de que no lo readquiere en forma instantánea, sino luego de la tradición (arg. artículo 1371, inc. 2º, Código Civil).

(35) Cfr. Gattari, Carlos N., *Práctica Notarial*, Tomo 7, Buenos Aires, Depalma, 1989, p. 259.

(36) Cfr. Alterini, Jorge H., op. cit., p. 641.

puede elegir entre ejecutar la hipoteca o ejercer la facultad resolutoria expresa por incumplimiento.

Puesto que el monto garantizado depende de la vida del cabeza de la renta, es necesario establecer un valor estimativo en el acto constitutivo de la hipoteca (artículo 3109, Código Civil)<sup>37</sup>.

### MODELO DE CONTRATO ONEROSO DE RENTA VITALICIA

A continuación se presenta un modelo de escritura pública de contrato oneroso de renta vitalicia, con carácter de pensión alimentaria, reserva de derecho real de habitación, garantía hipotecaria, fianza y pacto comisorio expreso.

ESCRITURA ... CONTRATO ONEROSO DE RENTA VITALICIA. "A" a "B". En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, a (...) de (...) de (...), ante mí (...), Notario titular del Registro número (...), COMPARECEN: *por una parte "A", por la otra parte "B" y además "C" [datos personales]*. La identidad de los comparecientes queda justificada por la exhibición de los documentos de identidad idóneos, que en fotocopia autenticada de las partes pertinentes agrego a esta escritura.

El orden de los comparecientes se expresa de la siguiente manera: la constituyente de la renta, que aporta el capital, el adquirente de la nuda propiedad, que se encuentra obligado a pagar las sumas periódicas a la primera, y el fiador de las obligaciones asumidas por el deudor de la renta.

INTERVIENEN por sí y manifiestan: EXPOSICIÓN: a) "A" es propietaria del inmueble ubicado en (...) [descripción del inmueble]; b) ante la falta de parientes y de cónyuge, y en razón de su edad avanzada, "A" se encuentra en la necesidad de ser asistida patrimonialmente; c) por tal motivo, pretende transmitir la nuda propiedad a cambio de una renta vitalicia que le permita cubrir las necesidades alimentarias; d) en consideración a la antigüedad y el valor afectivo de su morada, desea permanecer en la posesión del inmueble a título de habitadora; y e) en garantía del cumplimiento del contrato, es su voluntad contar con sendas garantías reales y personales. En virtud de tales motivos, los comparecientes formalizan el presente CONTRATO ONEROSO DE RENTA VITALICIA, con los contratos accesorios de hipoteca y de fianza, de acuerdo con las cláusulas que a continuación se establecen:

---

(37) En este caso, el montante hipotecario suele fijarse en una suma de dinero que equivalga al valor de mercado del inmueble.

En este sector de la escritura, denominado "exposición", las partes efectúan declaraciones de ciencia sobre los antecedentes del negocio jurídico contenido en el capítulo siguiente, denominado "estipulación". Se afirman datos existentes, tales como la titularidad y la descripción del inmueble, y los motivos que han llevado a celebrar el negocio. De esta manera, se explicita la causa final del acto para facilitar la interpretación.

El contrato principal que se celebra es la renta vitalicia onerosa, mientras que la constitución de hipoteca y la fianza resultan contratos accesorios incluidos como cláusulas del principal.

**ESTIPULACIÓN: PRIMERO:** "A" transmite a "B", en concepto de capital y en los términos del artículo 2070 del Código Civil, la nuda propiedad del inmueble descrito en la exposición, con reserva del derecho real de habitación en forma vitalicia y gratuita.

En este sector de la escritura, denominado "estipulación", se exteriorizan las declaraciones de voluntad. Es innecesario reiterar la descripción del inmueble, que se efectuó previamente. A través de la referencia al artículo 2070, se indica que la transmisión es en carácter de aporte del capital. La transmitente se reserva el derecho real de habitación, que consiste en la utilidad de morar en el inmueble (cfr. artículo 2948, Código Civil).

**SEGUNDO:** "B" acepta la transmisión de la nuda propiedad del inmueble a su favor y se obliga a pagar mensualmente a "A", como contraprestación y a título de renta vitalicia, la suma necesaria para su manutención, subsistencia, vestuario, esparcimiento y asistencia en la enfermedad. "A" se constituye en beneficiaria y asimismo en cabeza de la renta. Las partes asignan a dicha renta el carácter de pensión alimenticia, en los términos del artículo 2076 del Código Civil, y pactan el monto mensual para los primeros seis meses de vigencia del contrato en ochocientos dólares billetes estadounidenses. Con posterioridad, el valor será fijado por acuerdo de partes cada seis meses o, en su defecto, a través de la determinación judicial del monto. Resulta condición esencial del contrato que la renta sea pagada, exclusivamente en dólares billetes estadounidenses, en dinero efectivo, por adelantado y del primero al quinto día de cada mes, en el horario de (...) a (...) horas, en el domicilio de "A" o donde ésta indique al deudor por un medio fehaciente. Si a la fecha de pago no existiera en el país un mercado libre de cambios, deberá efectuarse a través de la entrega de la cantidad de moneda de curso legal necesaria para adquirir el importe en dólares, según cotización de la moneda nacional en los mercados de Nueva York o Montevideo, a opción de la beneficiaria. En este acto "B" paga la primera cuota correspondiente al mes de (...) y "A" otorga recibo por la presente.

El deudor de la renta vitalicia acepta la transferencia de la nuda propiedad y asume la obligación principal del contrato, que consiste en pagar a la beneficiaria una pensión alimentaria consistente en la suma de dinero necesaria para su manutención y asistencia. No se incluye en la renta el alojamiento, pues se encuentra cubierto por la reserva del derecho de habitación vitalicio.

Como destaca nuestra doctrina, los alimentos pueden provenir de un contrato, al convenirse a favor de una de las partes que presenta la necesidad de ser asistida, ya que nada obsta a que aquella prestación constituya el objeto de los actos jurídicos (artículo 953, Código Civil)<sup>38</sup>.

Dicho objeto cuenta con la ventaja de no ser afectado por la pérdida de valor adquisitivo de la moneda, porque la prestación en servicios es pagadera por el equivalente en dinero (artículo 2074, Código Civil). Por otra parte, la renta que ostente tal carácter no puede ser embargada por los acreedores (artículo 2076, Código Civil).

Se fija un valor sólo para los primeros seis meses de vigencia del contrato, porque los alimentos son esencialmente variables y no pueden predeterminarse para toda la vida de la beneficiaria. Por esta razón, se prevé la renegociación periódica del valor. No obstante, si el monto establecido dejara de responder a las necesidades alimentarias y no existe acuerdo de partes, podrá recurrirse a una determinación judicial del valor<sup>39</sup>.

En la transmitente coinciden los roles de constituyente, beneficiaria y cabeza de la renta. Por tanto, será la vida de aquella la que determinará la duración del plazo contractual.

Las partes pactan la moneda estadounidense como exclusivo medio de pago, en virtud de la actual redacción de los artículos 617 y 619 del Código Civil. La percepción de la primera cuota se efectúa en dinero efectivo ante el escribano interviniente, en los términos del decreto 22/2001, porque el pago se realiza en ocasión de la transferencia de un derecho real inmobiliario.

Puesto que el pago se ha convenido "por adelantado", el período comenzado debe ser abonado totalmente aunque la cabeza de la renta hubiese fallecido antes de la finalización del mes (cfr. artículo 2081, Código Civil).

(38) Cfr. ZANNONI, Eduardo A., *Derecho Civil. Derecho de familia*, Ciudad de Buenos Aires, Astrea, 1998, Tomo 1, p. 114.

(39) Cfr. LAMBER, Rubén A., "La defensa de los derechos personalísimos a través de la escritura pública y algunas de sus relaciones patrimoniales", en *Seminario Teórico Práctico "Laureano Arturo Moreira"*, 18 y 19 de junio de 1992, punto "b", nota 5. El trámite procesal se asemeja a la promoción de un incidente de aumento de la cuota alimentaria en las relaciones de familia.

TERCERO: "A" hace reserva para sí del derecho real de habitación gratuito y de carácter alimentario sobre el inmueble cuya nuda propiedad transmite por este acto, por todo el tiempo que dure su vida.

La reserva de la habitación se efectúa en forma vitalicia y gratuita. Esta circunstancia confiere carácter alimentario al derecho real, que no podrá ser embargado por los acreedores (cfr. artículo 2959, Código Civil).

Por otra parte, la habitadora no puede ceder su derecho ni alquilar el inmueble (artículo 2963, *in fine*, Código Civil).

CUARTO: La tradición requerida para el perfeccionamiento del contrato se cumple a través del constituto posesorio, puesto que "A" conserva la posesión del inmueble a título de habitadora, quedando dispensada de dar fianza en los términos del artículo 2859 del Código Civil.

En este supuesto, el contrato de renta vitalicia se perfecciona sin un desplazamiento material de la cosa, porque la transmitente hace reserva del derecho real de habitación y permanece en la posesión. No es necesario otorgar fianza por tratarse de una excepción contemplada expresamente por el artículo citado. Por esta razón, resulta sobrea-bundante que el nudo propietario la dispense voluntariamente de dicha garantía.

QUINTO: "B" toma a su cargo todos los impuestos, tasas, contribuciones y gastos de reparación y conservación del inmueble a partir de hoy.

Se trata de una convención válida entre las partes que contrarresta la solución legal supletoria de los artículos 2894, 2957, 2966 y 2968 del Código Civil.

SEXTO: "A" responde por evicción y vicios redhibitorios.

La inserción del pacto relativo a la evicción y vicios redhibitorios es facultativa, ya que se trata de una cláusula natural en todo contrato oneroso.

SÉPTIMO: "A" manifiesta que: a) es capaz y no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes; b) el inmueble no reconoce gravámenes, restricciones ni interdicciones; y c) se transfiere con los impuestos, tasas y contribuciones al día.

La manifestación acerca de la inexistencia de medidas cautelares se corrobora con los certificados registrales detallados en las constancias notariales.

OCTAVO: El incumplimiento de las obligaciones a cargo de "B" confiere a "A" los siguientes derechos: a) percibir diariamente el dos por ciento de la renta

mensual respectiva en concepto de sanción por el retardo, a partir de la mora y hasta el cumplimiento, de pleno derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial; y/o b) exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, a través del presente PACTO COMISORIO EXPRESO, de pleno derecho y sin necesidad de decisión judicial al respecto, con indemnización por daños y perjuicios. En consecuencia, la nuda propiedad que se transmite por este acto reviste carácter revocable en los términos de los artículos 2663 y siguientes del Código Civil. Ante la resolución por pacto comisorio, "A" queda facultada a readquirir el dominio libre de todo gravamen o acto de disposición ulterior.

Se conviene una cláusula penal por el retardo en el cumplimiento de las obligaciones del deudor y también el pacto comisorio expreso, que otorga carácter revocable al dominio transmitido. La remisión a las normas aplicables y la somera paráfrasis del artículo 2670 del Código Civil no resultan indispensables, pero se insertan con el propósito ilustrativo que señala Vélez Sársfield en la nota al artículo 2663, a saber: "Esas cláusulas revocatorias, debiendo estar en el mismo instrumento público por el cual se hace la enajenación, no pueden dejar de ser conocidas por el tercer adquirente, pues constan del mismo instrumento que crea el dominio del que lo transmite".

NOVENO: En garantía de todas las obligaciones asumidas en el presente contrato, "B" constituye, sobre la nuda propiedad del inmueble, derecho real de hipoteca en primer término, por el monto de (...) dólares billetes estadounidenses, a favor de "A", quien la acepta.

Habiéndose previsto el pacto comisorio ante el incumplimiento, la hipoteca brinda a la beneficiaria la opción de ejecutarla por la deuda anterior o resolver el contrato con efecto retroactivo.

Tratándose de obligaciones condicionales, es necesario establecer un valor estimativo en la constitución de la hipoteca (artículo 3109, Código Civil).

Ante la ejecución de la hipoteca, el adquirente en subasta judicial no adquirirá un dominio revocable, puesto que el artículo 2670 del Código Civil se aplica a los actos de disposición posteriores a la adquisición del dominio revocable y no a los actos simultáneos y que comparten una causa final con el contrato principal, como la constitución de hipoteca a favor de la beneficiaria. Por tanto, las ulterioridades legales de la hipoteca escapan a los efectos de una posible resolución del dominio por incumplimiento contractual.

DÉCIMO: "C" se constituye en FIADOR PRINCIPAL PAGADOR, con renuncia al beneficio de excusión, respecto de todas las obligaciones asumidas por "B" en

este contrato, que podrán ser demandadas a aquél en forma directa y sin necesidad de interpelación previa. "A" acepta la fianza.

A las garantías precedentemente pactadas, se agrega el contrato accesorio de fianza (artículo 1986, Código Civil), que permite a la beneficiaria reclamar directamente el pago al fiador, que se obligó como principal pagador (artículo 2005, Código Civil).

UNDÉCIMO: A los efectos de este contrato, las partes y el fiador constituyen domicilios especiales en los precedentemente mencionados, donde tendrán eficacia todas las notificaciones que se realicen, se someten a la competencia de los tribunales de (...) y renuncian a cualquier otra que pudiera corresponderles.

Se trata de una cláusula similar a la contenida en cualquier contrato del cual surjan obligaciones pendientes de cumplimiento.

CONSTANCIAS NOTARIALES: CERTIFICADOS REGISTRALES: De acuerdo con los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad con fecha (...) de (...) de (...) bajo los números (...) el de dominio y (...) el de inhibiciones, los comparecientes no están inhibidos para disponer de sus bienes y el inmueble no se halla afectado por gravámenes, restricciones ni interdicciones. TÍTULO: Le corresponde a "A" el inmueble deslindado (...) INSCRIPCIÓN REGISTRAL: (...) NOMENCLATURA CATASTRAL: (...) PARTIDA INMOBILIARIA: (...) VALUACION FISCAL: (...) IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES: (...) Leo a los comparecientes esta escritura, quienes la otorgan y firman ante mí, doy fe.

Puesto que se trata de una transferencia del derecho real de dominio desmembrado, es necesario solicitar los certificados registrales correspondientes (cfr. artículo 23, ley 17.801).

Respecto del fiador puede solicitarse un informe de anotaciones personales, ya que no interviene en la transmisión o constitución de ningún derecho real.

Entendemos que es facultativa la solicitud de inhibiciones por el deudor de la renta que hipoteca la nuda propiedad, en razón de la analogía existente con la hipoteca por saldo de precio en la compraventa, en la que no es indispensable pedir certificación por el comprador.