

Contrato oneroso de renta vitalicia :

(Libro de Garrido/ Zago . Codigo Civil . Apuntes de clase)

Habra contrato oneroso de renta vitalicia, cuando una de las partes (llamado DEUDOR RENTISTA), por una suma de dinero, o una cosa mueble o inmueble apreciable en dinero, que le entregue (en el caso del dinero) o de la cual le haga tradición (en caso de las cosas) la otra parte (llamado ACREEDOR RENTISTA o CONSTITUYENTE DE LA RENTA VITALICIA) , se obligue frente a uno o varios beneficiarios (pudiendo coincidir la figura del acreedor rentista con la de uno de los beneficiarios) a pagarles anualmente (aunque jurisprudencia y doctrina han entendido que las partes pueden pactar otro tiempo: que sea una renta mensual, cuatrimestral, etc) una cantidad de dinero (SIEMPRE es dinero, por mas que se haya pactado el pago en frutos o servicios, en ese caso se convierte este valor a dinero al momento de cada pago) mientras viva una o varias personas designadas en el contrato, que son los llamados cabeza de renta.

Análisis de la definición:

Estructura del contrato:

- **oneroso**: lo dice en propio articulo 2070 del codigo al definirla (habra contrato oneroso de renta vitalicia ...). Velez aclara que si se intentara una renta gratuitamente, se estaria frente a una donación a plazo, y que si se intentara por testamento, frente a un legado a plazo.
- **Unilateral**: siguiendo la linea de Garrido y Zago, que se contrapone a la de Salvat que lo considera unilateral, por entender que ambas partes tienen obligaciones: el acreedor rentista la entrega del dinero o la cosa mueble o inmueble, y el deudor rentista el pago de la renta vitalicia. Garrido y Zago lo consideran un contrato bilateral, ya que tienen en cuenta que se trata de un contrato real, por lo tanto, el acreedor rentista cumple acabadamente sus obligaciones al entregar el capital o la cosa mueble, momento en que se perfecciona el contrato.
- **Real**: el contrato queda perfeccionado (es decir, produce sus efectos propios, como contrato de renta vitalicia, valga la redundancia) a partir de la entrega que el acreedor rentista le hace al deudor rentista del capital o la cosa mueble o inmueble
- **Aleatorio**: las ventajas o desventajas que enfrentan las partes dependen de la prolongación del cabeza de renta o vida contemplada
- **Nominado y tipico**: tiene nombre y regulación en el codigo
- **Solemne**: para algunos autores, la exigencia del codigo de la escritura publica bajo pena de nulidad , seria ad solemnitatem (es decir, si no hay escritura publica es como si nunca hubiera habido contrato, no rige el 1185), y para otros ad probationem (y entonces regiria el 1185: hecha la renta vitalicia en un instrumento privado, las partes pueden pedir la escrituración). Estos ultimos basan su opinión en el articulo 2072 del codigo civil, el cual dice que si bien las relaciones entre acreedor rentista y beneficiario (cuando no coincidieran en la misma persona) se rigen por las normas del contrato de donación, en cuanto a los requisitos extrínsecos o de forma, estas normas no rigen. Y es por esto que entonces no cabria asimilar a la renta vitalicia con las donaciones del 1810, y por eso es que sostienen que se esta pidiendo solamente ad probationem la escritura publica.

Partes del contrato :

- a) Acreedor rentista
- b) Deudor rentista

Capacidad de las partes :

Si lo que el acreedor rentista le entrega al deudor rentista es una suma de dinero, entonces se requiere capacidad de otorgar prestamos por parte del acreedor, y de contraerlos de parte del deudor (es decir, capacidad genérica para contratar).

Si lo que el acreedor rentista le entrega al deudor rentista es una cosa mueble o inmueble, entonces se requiere capacidad para vender en el caso del acreedor, y de comprar en el deudor.

Quienes mas forman parte de la renta? (sin ser parte del contrato)

El beneficiario: puede ser cualquier persona a la cual el acreedor le pueda donar, ya que el art. 2072 del cod. Civil dice que las relaciones entre el acreedor y el beneficiario se rigen por las normas del contrato de donación, por lo tanto, no se puede establecer como beneficiario de una renta vitalicia a una persona a la cual no se le puede donar. Pero en ese supuesto, el deudor no podra excusarse de hacer el pago, ya que sino habria un enriquecimiento sin causa, por lo tanto hara el pago al acreedor rentista o sus herederos.

Cuando hay mas de un beneficiario, hay que pactar cual es la parte de la renta que le tocara a cada uno, por que si nada se ha dicho, entonces se considera que cada uno recibira partes iguales. Tambien hay que aclarar si a alguno de los beneficiarios se les concede el derecho de acrecer (QUE NUNCA SE PRESUME) en caso de que muera otro beneficiario (siempre y cuando este – el beneficiario fallecido – no haya sido el cabeza de renta), por que de lo contrario pasara a los herederos.

La figura del beneficiario puede recaer incluso sobre la del mismo acreedor rentista.

El cabeza de renta o vida contemplada: puede ser cualquier persona (el acreedor rentista, el deudor rentista, el beneficiario, cualquier tercero) que haya estado viva al momento del contrato.

Objeto del contrato:

Siempre es una suma de dinero que el deudor rentista le debe pagar al beneficiario. Y si se hubiera pactado el pago en frutos o servicios, se deberan convertir a dinero, es decir que en definitiva lo que se pagaria es el equivalente en dinero al momento de cada pago.

Diferencia con la donación con cargo:

Si bien conceptualmente no se las puede confundir (por que la donación es gratuita, y la renta vitalicia onerosa), pueden haber casos en los cuales una renta vitalicia este encubriendo una donación con cargo, con el objetivo del donante de sacar bienes de su patrimonio que no sean sujetos de acciones de colación ni reducción en el hipotético caso de afectar la legitima de sus herederos forzosos (dado que estas acciones proceden en los contratos gratuitos – como la donación – pero no en los onerosos – como la renta vitalicia).

Esto puede sospecharse cuando los renditos o intereses del capital o la cosa mueble o inmueble entregada por el acreedor rentista, fueran superiores a la renta periódica que debe pagar, por que entonces ya no habria alea, sino mera ganancia ya sabida.

En estos casos puede intentarse una accion de simulación.

Casos de nulidad de la renta vitalicia :

- cuando el cabeza de renta o vida contemplada que se constituye no existe al momento del contrato,
- o cuando estuviese atacado de una enfermedad de la cual muere dentro de los 30 dias siguientes a la celebración del contrato (y la muerte en este caso debe venir directamente de esta enfermedad, no de otros motivos como accidente, etc)

Obligaciones de las partes :

Acreedor rentista:

- Entregar la suma de dinero o la cosa mueble o inmueble,
- Es responsable por evicción y vicios redhibitorios por la cosa entregada

Deudor rentista:

- Pagar periódicamente la renta vitalicia. Si no lo hace, el acreedor no podrá demandar la resolución del contrato, a no ser que haya un pacto comisorio expreso, caso contrario solo tendrá derecho a tomar acciones como contra cualquier deudor por incumplimiento de prestaciones. El artículo del código que se refiere a esto no fue reformado luego de la introducción del pacto comisorio expreso, por lo tanto, no lo tiene en cuenta. Teniéndolo en cuenta, todavía hay que ver que interpretación se le da al ámbito de aplicación del 1204 cuando habla de las contraprestaciones recíprocas: si por ellas entendemos bilateralidad, entonces no se aplicaría en el contrato de renta vitalicia, pues este es unilateral. Pero, si se entiende onerosidad, entonces sí puede aplicarse.
- Otorgar todas las seguridades a que se haya obligado al acreedor, para garantizar el pago de la renta. Si no otorgare estas seguridades, o disminuyeran por un hecho suyo, entonces ahí sí puede el acreedor rentista pedir la resolución del contrato y el pago del precio de la renta.

Conclusión del contrato:

Aparte de los supuestos contemplados en las obligaciones del deudor rentista, la renta vitalicia, principalmente se extingue por muerte del cabeza de renta, solo la suya, dado que si fallecen el deudor, el acreedor o el beneficiario, las obligaciones y derechos irán a sus sucesores.

Posibilidad de interponer la teoría de la imprevisión:

Siendo el contrato de renta vitalicia un contrato aleatorio, podrá interponerse esta teoría cuando la excesiva onerosidad en que derivase no estuviese relacionada con el alea asumido por las partes, es decir que no se podrá interponer si la excesiva onerosidad es consecuencia de la prolongación de la vida del cabeza de renta (es decir, cuando el cabeza de renta sigue viviendo, y viviendo, y vivieeeeeeeendooooooooo ...)