



UNIVERSIDAD DE JAÉN
Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas

**CONTRATO DE RENTA
VITALICIA
DIFERENCIACIÓN CON LAS
FIGURAS MÁS AFINES**

Alumno: Juan Francisco Morillas Romero

Mayo - Junio, 2016

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN	3
2.- CONSIDERACIONES HISTÓRICAS	4
3.- CONCEPTO	8
4.- DELIMITACIÓN EN TORNO A OTRAS FIGURAS SIMILARES	11
4.1.- Diferenciación respecto del Censo	11
4.2.- Diferenciación respecto del Contrato de Compraventa	14
4.3.- Diferenciación respecto del Mutuo con interés	16
4.4.- Diferenciación respecto del Contrato de Seguro sobre la Vida	18
4.5.- Diferenciación respecto del Contrato de Alimentos	21
4.6.- Diferenciación respecto de la Hipoteca Inversa	24
5.- FUENTES NO CONTRACTUALES	26
5.1.- Por Mortis Causa	26
5.2.- Por disposición legal	28
5.3.- Por resolución judicial	31
6.- EFECTOS	33
7.- CONCLUSIONES	35
8.- LEGISLACIÓN	40
9.- JURISPRUDENCIA	40
9.1.- Del Tribunal Supremo	40
9.2.- Del Tribunal Superior de Justicia de Madrid	41
9.3.- De la Dirección General de los Registros y del Notariado	41
10.- BIBLIOGRAFÍA	42

RESUMEN

Desde la promulgación de nuestro Código Civil en el año 1889, momento en el que el legislador introdujo el contrato de renta vitalicia, adjudicándole los artículos 1.802 al 1.808, desde entonces hasta la actualidad no ha sido objeto de modificación alguna. En cambio la sociedad desde esa época ha cambiado y evolucionado, por lo que se trata de realizar un análisis de cada una de las fuentes que a lo largo del tiempo se han ido posicionando alrededor del contrato de renta vitalicia, al objeto de facilitar su comprensión, así como su diferenciación respecto de las diferentes figuras afines, para que finalmente, se pueda valorar su idoneidad teniendo en cuenta las circunstancias actuales, como medio de amparo de muchas personas que posiblemente lo puedan necesitar, sin tener que realizar grandes esfuerzos.

ABSTRACT

Since the promulgation of our Civil Code in 1889, when the legislator introduced the life annuity contract by its allocation in the articles 1.802 – 1.808, until the present, it hasn't been modified. However, society has changed and evolved, so it's about analyzing each one of the sources which have surrounded the life annuity contract throughout history, in order to facilitate its understanding, as well as its differentiation from the figures related to it, so that its aptitude for protecting lots of people who probably need it can be valued without making a big effort and attending to present circumstances.

1.- INTRODUCCIÓN

El contrato de renta vitalicia, desde la promulgación del Código Civil de 1889¹, momento en el que el legislador lo insertó ocupando desde el artículo 1.802 al 1.808 del capítulo IV, título XII, libro IV, que desde entonces y hasta la actualidad no ha sufrido modificación alguna; en cambio la sociedad desde aquellos años sí que ha evolucionado, pero esto no ha servido para evidenciar modificación alguna o concreción de este tipo de contrato.

En líneas generales, la doctrina científica ha excluido el estudio unitario de la renta vitalicia².

Este estudio se ha realizado dentro de cada una de las fuentes que originan la posición de la renta vitalicia.

Hay autores que afirman que la renta vitalicia no es propiamente un contrato, aunque podría estar constituida por él, y por tanto en este sentido se da un contrato de renta vitalicia; otros afirman que se trata de un crédito especial, que puede nacer de distintas fuentes como un testamento o un contrato a título oneroso o a título gratuito, existiendo por tanto legados y ventas a renta vitalicia, en las que el precio es el pago de la renta.

A este respecto decir que la realización de una renta vitalicia encaja en diferentes patrones jurídicos, como son los vínculos contractuales gratuitos u onerosos, las estipulaciones a favor de tercero, las obligaciones del deber de alimentos, las disposiciones unilaterales de voluntad e incluso la diversa gama existente de modalidades de contratos de seguro.

Es intención de este trabajo el estudio de la renta vitalicia de una manera unitaria y orgánica, desde la óptica de la situación jurídica, al margen de las fuentes que la conformen, por lo que en cuanto a la regulación jurídica será la misma, independientemente del título constitutivo.

Decir asimismo que hay determinadas especialidades de tratamiento impuestas por la concreta fuente, pero una vez generada la situación jurídica nos lleva a idénticos principios y con la misma finalidad pudiendo ser así, regulada de forma orgánica y unitaria. En esta línea son significativas las palabras de MOLLEDA FERNÁNDEZ, J. A., al afirmar que *“la obligación de renta vitalicia es una figura general y unitaria de obligación, independientemente del título por el que se constituya; este título podrá determinar legislativamente o introducir por disposición de las voluntades constitutivas una u otras*

¹ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

² Beltrán Heredia y Castaño, J. (1963): “En torno a la condición potestativa”, *Revista española de Derecho Privado*, Tomo XLVII, pp. 215 a 225.

*peculiaridades o modalidades, pero la sustancia de la obligación de renta vitalicia quedará siempre la misma”*³.

No obstante, y aunque más adelante se tratará de forma más amplia el concepto de renta vitalicia, se puede afirmar que sea cual sea el título por el que se constituya, siempre dará derecho a recibir de forma periódica durante el tiempo de duración de la vida, con las características que prevea el mismo título.

En relación al valor práctico y la importancia que en la actualidad pueda tener la renta vitalicia, en realidad hay que admitir que otras figuras de alguna manera han venido a sustituirla, dada la inestabilidad de la economía monetaria de los últimos tiempos y dado que la finalidad de prevención a que tiende este tipo de contrato, sería más idóneo el contrato de seguro sobre la vida, dado que en las circunstancias en que más se dan, permite al asegurado el pago de cantidades de dinero más reducidas.

Dicho todo lo cual, advertir que también existen opiniones contrarias a lo expuesto anteriormente⁴, ya que afirman que se trata de un derecho destinado para cubrir las necesidades de la vida personal que de forma inamovible se reflejan éstas en determinadas fases de su proceso.

Obviando la indudable importancia del seguro, el contrato de renta vitalicia, en forma alguna se trata de una figura estática ya que por su regulación en el Código Civil, es incluso aplicable a las rentas vitalicias que nacen de un contrato de seguro, por lo que no ha desaparecido su aplicación práctica.

2.- CONSIDERACIONES HISTÓRICAS

Existen indicios de que la renta vitalicia ya se conocía en Roma, aunque hay autores que afirmen lo contrario, dado los indicios que se dan de la institución en esa época en la que ya era una prestación independiente de dar una pensión en dinero o en otras cosas fungibles, a otro durante su vida.

Dicho esto, y en base a la mayoría de los autores, se puede decir que los primeros vestigios del instituto que nos ocupa, se ven en el Derecho Romano, de forma que a través de la “*stipulatio*”⁵ podía nacer la relación jurídica de renta. Se suele afirmar que en estos supuestos

³ Molleda Fernández, J. A. (1959): “Legado de renta vitalicia y legado a cargo del legatario”, *Revista de Derecho Español y Americano*, octubre-diciembre, pp. 1059 a 1063.

⁴ Gomá Salcedo, J. E. (1960): “Los principales problemas de la renta vitalicia”, *Revista de Derecho Notarial*, p. 20.

⁵ Era un contrato verbal, dado que el vínculo obligatorio surgía desde el momento en que eran pronunciadas las palabras y unilateral puesto que sólo surgen obligaciones para el prominente. Era abstracto, ya que la alusión de la causa o finalidad económico-social por la que se prometía no constituía un requisito esencial del contrato.

se da un negocio puro y simple orientado al abono de diversos pagos ya que su duración es perpetua dado que en el antiguo Derecho Romano no se admitía la condición resolutoria, ni la del término final⁶.

El negocio en cuestión en la época romana podía establecerse sobre la vida del deudor como sobre la vida del acreedor, y no sobre la vida de un extraño, por lo que podría definirse la renta vitalicia, como una obligación independiente del deudor hacia el acreedor de ésta, mientras viva el acreedor o incluso la del deudor, siendo también posible su realización a título oneroso o por medio de un contrato indeterminado, siendo respecto al objeto de esa prestación periódica, tanto una determinada cantidad de dinero como un número determinado de cosas fungibles.

La renta vitalicia, en cuanto a la concepción pandectística, es como una compra de renta cuando se trata del capital consistente en una determinada cantidad de dinero; tratándose como un contrato *innominado*⁷, cuando ese capital se basa en otros bienes, de acuerdo con esto, este contrato de renta vitalicia sería aquel por el que alguien se obliga a pagar a otro todos los años mientras dure la vida de éste, una cantidad determinada y ello a cambio del capital recibido, y que únicamente queda en propiedad del deudor después de finalizar la vida del acreedor.

Respecto a las fuentes que atribuyen cierto carácter personal a la naturaleza del derecho a la renta, es por cuanto el acreedor en relación a la cosa que se entrega como capital, no tiene derecho alguno.

Los momentos de mayor expansión, de la renta vitalicia y su desarrollo, no cabe duda que se producen en la Edad Media, hasta el punto de que en esa época alcanza gran difusión en base a la atención prestada de muchos juristas y legisladores que por mucho tiempo mantuvieron a esta Institución, con la intención de que se renovara con el paso del tiempo y se adaptara a las diferentes condiciones políticas y sociales, para que perviviera incluso a la codificación y así hasta la actualidad.

Cierto es que en la época medieval, tanto el derecho como la economía, facilitan unas circunstancias muy favorables para el desarrollo y su evolución, de este tipo de contrato, es más a lo largo de los últimos siglos disfruta de una gran expansión, a la vez que se acomoda a las

⁶ Savigny, F. (1930): *Sistema de Derecho Romano Actual*. T. II, 2ª ed. traducida por Durán y Bas, M., Centro Editorial de Góngora, Madrid, pp. 276 a 278.

⁷ Se trata de una serie de relaciones contractuales atípicas que comparten dos características, el vínculo obligatorio nace cuando una de las partes haya entregado a la otra una cosa, o bien realizado en su favor cualquier clase de actividad o servicio y que la parte que hubiera cumplido su prestación, podría exigir a la otra el cumplimiento de la suya.

diferentes necesidades de los que las estipulan, aunque a través de los diferentes mecanismos utilizados para su formación, realiza una pura función alimenticia.

Por otro lado y al contrario de lo anterior, es a partir del siglo XII, cuando por excelencia se transforma en un instrumento de crédito, por lo que esta etapa última es la más importante dentro de la evolución de la renta vitalicia ya que se pone de manifiesto a lo largo de ésta el carácter aleatorio y otros que se mantienen en la actualidad.

Para el desarrollo de la renta vitalicia, lo más importante, de acuerdo con todos los autores⁸ es el denominado “*precario eclesiástico*” consistente en una donación a una iglesia o monasterio reservándose el donante o cualquier otra persona, el usufructo; si el capital consistía en una cierta cantidad de dinero, entonces se denominaba “*compra de renta*”, y si se trataba de otros bienes, bien fueran muebles o inmuebles, se utilizaba el contrato innominado dentro de su modalidad “*do ut des*”.

La existencia de dejar una vía abierta a la usura era un grave problema para la renta vitalicia además del abuso del que recibía el capital, por lo que no se hizo esperar la llegada de normas o disposiciones con la intención de impedir esos usos, y que se dirigían a defender y tutelar a esos acreedores de las rentas que le adeudaba la iglesia, dado que ésta, se había iniciado en el abuso de esta Institución de una forma habitual, del “*precario*” perjudicando a los antiguos propietarios de los bienes enajenados y entregando escasos bienes como contraprestación en relación a los que había recibido, de ahí que se intentara imponer por parte del legislador y a la vez asegurar una equidad entre las dos partes, y más aún si tenemos en cuenta que las cesiones realizadas a los monasterios e Iglesia en tiempos del medievo, se vislumbraba de justicia y necesario que la misma Iglesia debido a su superioridad, se aprovechara e hiciera uso de su situación privilegiada en cuanto a los medios políticos y sociales de la época, que en su mayor parte eran libres y espontáneos, con la intención de enriquecerse dañando a los particulares y con el fin de incrementar su jerarquía feudal, ya que de otro lado el estricto sentimiento religioso, entregar los bienes a la Iglesia se conformaba como un mecanismo de salvación del saqueo impositivo, de los cuales contrariamente los bienes de la Iglesia estaban exentos.

Todo este tipo de perversiones que amenazaban la relación de renta fue otorgándole a esta figura una naturaleza especulativa, transformándola en un medio para camuflar la usura; a causa de esto, canonistas y teólogos reaccionaron en contra de ello, a la vez que se tomaron medidas legislativas de forma muy particular de parte de la Iglesia, llegando a dictar una bula

⁸ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*. ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, p. 14.

donde el contrato de renta vitalicia quedaría excluido de la usura, siempre y cuando quedara dentro de unos determinados límites.

Recordar que el hecho de percibir pensiones, no estaba muy bien visto en nuestro Derecho histórico por cuanto existía el riesgo de que se pudiera encubrir un préstamo de usuario cuando en realidad su origen era un censo⁹. Igualmente el contrato de renta vitalicia se declaraba nulo si se constituía en base a la vida de la persona que podía morir en los cuarenta días una vez realizado el contrato.

También que en el caso de que se pudiera realizar del contrato de renta vitalicia al ser una cantidad insuficiente, una donación encubierta, igualmente se podría impugnar por esa causa.

Tal y como se ha visto hasta ahora, se procuró que el predominio del deudor no pudiera dañar el interés del acreedor de la renta, tratando de evitar así otro problema como era el creado por el que establece la renta, de forma que enajenando de esta manera los bienes propios, con la intención de obtener las rentas durante toda su vida, podría eludir las expectativas legítimas de sus herederos, abocando al empobrecimiento en muchos casos de los familiares de éstos, a la vez que con el lucro desmedido de los organismos eclesiásticos.

Durante la Revolución francesa esta Institución se sostuvo, sin considerar una mera subsistencia feudal, a la vez que se mantuvo en el Código de Napoleón. Eso sí, tuvo que soportar una fuerte presión y atajar tanto con razonamientos y alegaciones, tanto de carácter moral como económico y social.

Finalmente la valoración de la función previsora prevaleció a todo lo anterior al igual que la aleatoriedad y la correlación del riesgo de las partes que en la relación de renta intervenían¹⁰.

El censo vitalicio es el precedente más evidente de la renta vitalicia en España, figura jurídica catalana con el nombre de “*violario*”¹¹ que consiste en constituir el derecho a recibir de forma periódica una cantidad en dinero durante toda la vida de una o dos personas a cambio de recibir un capital o precio. Con esto la construcción del censo contenía una causa jurídica y se evitaba que el titular del derecho no pudiera reclamar la devolución del capital o del precio.

Desde el mismo punto de vista y a mayor abundamiento DEL MORAL Y LUNA, afirma que: “*la entraña histórica de la renta vitalicia se localiza con precisión en el censo vitalicio*”

⁹ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*. ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, pp. 15 a 17.

¹⁰ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*. ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, pp. 18 a 19.

¹¹ Del Moral y Luna, A. (1952): “La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta”, *Revista de Derecho Privado*, p. 806.

afirmando incluso que éste fue un claro antecesor del contrato de renta vitalicia con lo cual “*es estéril el esfuerzo de algunos autores en distanciar ambas figuras*”¹² y, por tanto, lo que se da entre ambas figuras es una sucesión o, dicho de otra forma, que el censo vitalicio fue sustituido, pasando a ser el contrato de renta vitalicia que en la actualidad se encuentra regulado en los artículos 1.802 y siguientes del nuestro Código Civil.

Por otro lado, se señalan nuevos precedentes del contrato de renta vitalicia históricos en España, de la mano de GOMÁ SALCEDO, al señalar que “*la costumbre de constituer rentas vitalicias se generaliza en España a finales del siglo XVI; fue equiparada a los censos y, dentro de éstos, al censo consignativo; como consecuencia, se impusieron a la renta vitalicia (llamada censo vitalicio) las mismas limitaciones a que estaba sujeto el censo consignativo, limitaciones fundadas en que tal censo encubría frecuentemente, como es sabido, un contrato de préstamo con garantía real, y que consistía esencialmente en la prohibición de que la pensión excediera de los topes legalmente fijados en relación con el capital y en algunas precisiones relativas a éste, que habría de entregarse precisamente en dinero (para evitar valoraciones exageradas) y a presencia del notario*”¹³.

La opinión mayoritaria mantenida, tal y como se ha visto, respecto del censo vitalicio que resultó ser el precedente de forma directa en cuanto a la renta vitalicia, e incluso se afirma que la misma, no es más que la continuación del primero, pues en contra de ésta BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO afirma que “*lo más verosímil es que, suprimidos los censos de su naturaleza temporal, el legislador español se limitase a introducir en nuestro Derecho la figura actual de la renta vitalicia siguiendo estricta y en algunos puntos literalmente a su modelo francés. No es probable, por consiguiente, que la institución, tal y como ahora está regulada en el Código Civil, conserve trazos de unos precedentes de carácter censal que respondían a otros principios y cumplían la función que les estaba encomendada, con procedimientos que la ley ha querido desterrar expresamente*”¹⁴.

3.- CONCEPTO

El contrato aleatorio de renta vitalicia es aquél que obliga al deudor a pagar una pensión o rédito anual durante la vida de una o más personas determinadas, por un capital en bienes

¹² Del moral y Luna, A. (1959): “El contrato de renta vitalicia como modalidad del de compraventa”, en *Estudios jurídicos del Colegio Notarial* de Barcelona, pp. 221 a 222.

¹³ Gomá Salcedo, J. E. (1960): “Principales problemas de la renta vitalicia”, *Revista de Derecho Notarial*, p. 312.

¹⁴ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*. ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, pp. 19 a 21.

muebles o inmuebles cuyo dominio se le transfiere desde luego con la carga de la pensión (artículo 1.802 CC)¹⁵.

Dada la incertidumbre en relación a la vida es donde se produce la aleatoriedad, ya que cuando se produzca la extinción de ésta, también finaliza la obligación del pago de la pensión, por lo que nunca se puede saber si las pensiones pagadas superan o no al capital entregado en forma de bienes muebles, inmuebles o de dinero al obligado.

Pero la distinción existente entre el contrato de renta vitalicia regulado en los artículos 1.802 y siguientes del Código Civil y la obligación de renta vitalicia ha sido puesta de manifiesto por diferentes autores españoles y extranjeros, es por lo que se hace necesario señalar las notas diferenciales con la idea de exponer un concepto claro e inequívoco de lo que es el contrato de renta vitalicia y a su vez diferenciarlo de la obligación de la renta vitalicia, dado que estos conceptos se regulan en el Código Civil, casi en su totalidad en relación al contrato y por tanto no se contemplan otras fuentes¹⁶, con lo que DEL MORAL Y LUNA indica la forma de introducir la renta vitalicia *“en moldes jurídicos de muy diversos colores: las disposiciones unilaterales de voluntad, los vínculos contractuales onerosos o gratuitos, las estipulaciones a favor de tercero, las obligaciones que tienen su causa en el deber de alimentos, los contratos de seguro...”*¹⁷.

Por otro lado, DE BUEN afirma que aunque la renta vitalicia se podría constituir a través de un contrato, esta renta vitalicia en realidad no es un contrato, aunque en este sentido esté constituida por él¹⁸. De igual forma, MOLLEDA FERNÁNDEZ afirma en el sentido de que es una figura general y unitaria de obligación de renta vitalicia, al margen de la forma del título que la acoja, pudiendo obviamente establecer diversas particularidades, pero manteniéndose siempre la esencia¹⁹.

Por tanto, la obligación de renta vitalicia consiste en una obligación esencialmente propia, de hacer a otro, determinadas prestaciones concretas y de forma periódica, dineraria o bien cosas fungibles, durante la vida de una persona, esto es, debe ser una prestación vitalicia, entendiendo que no significa para toda la vida, sino que esté vinculada a una vida, aun estando

¹⁵ Díez-Picazo, L. (2001): *Sistema de Derecho Civil*, ed. Tecnos, Madrid.

¹⁶ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*. ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, pp. 7,

¹⁷ Del Moral y Luna, A. (1952): “La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta”, *Revista de Derecho Privado*, pp. 207.

¹⁸ De Buen Lozano, D. (1910): *Voz: renta vitalicia*, Enciclopedia Jurídica Española, T. XXVII, Francisco Seix editor, Barcelona, publicación autorizada por R.O de 4 de junio, p. 217.

¹⁹ Molleda Fernández, J. A. (1959): “Legado de renta vitalicia y legado a cargo del legatario”, *Revista de Derecho Español y Americano*, octubre-diciembre, pp. 1059 a 1063.

limitada por un plazo o un tiempo máximo u otras limitaciones; eso sí, con la condición de que sea aproximada a lo que dura una vida.

Por otro lado, en el caso de contrato de renta vitalicia, se debe dar la situación de que las aportaciones periódicas sean de la misma cantidad, aunque se puedan introducir cláusulas para su equilibrio, en cambio, si esas aportaciones se fijan en función a las necesidades del titular, nos encontraríamos ante otro tipo diferente de contrato como el de alimentos o el de mantenimiento, por lo que queda claro que estas prestaciones sólo pueden consistir en cosas fungibles o dinero y, por tanto, no en obligaciones o servicios dado que son las que constituyen el contrato de alimentos.

Asimismo señalar que estas aportaciones periódicas se deben en base a un derecho a la renta esencial y autónoma y no prestaciones respecto a una deuda de capital que son accesorias. Todo ello nos aclara la distinción existente entre las obligaciones de renta respecto de las del préstamo con interés.

Como ya se ha referido anteriormente, la obligación de renta vitalicia puede emanar de diferentes fuentes, esto es, puede proceder de la propia ley como presupuestos de incapacidad en las pensiones del derecho laboral, la pensión compensatoria del artículo 99 CC, el usufructo viudal del artículo 839 CC; así como también por disposiciones como puede ser el testamento, como el legado de renta vitalicia, tratarse de una resolución judicial, al constituir en forma de renta vitalicia un resarcimiento, e incluso proceder de la voluntad de las partes ya proceda de un contrato o bien del contrato de renta vitalicia que se encuentra en estudio, pero en todo lo anterior se da una obligación de renta vitalicia, pero sólo concurre el contrato de renta vitalicia cuando se den las circunstancias tipificadas en el artículo 1.802 CC, con lo que, éste es exhaustivamente delimitado, en general no puede identificarse con la obligación de renta vitalicia, más bien con la que surge de la transmisión de determinados bienes donde se impone la obligación recíproca.

En cualquier caso, las normas del contrato de renta vitalicia podrían aplicarse a las obligaciones de renta vitalicia que surgen de fuentes diferentes de las que son reguladas en los artículos 1.802 y siguientes del Código Civil, como podrían ser las pensiones privadas dado que este sector es uno de los que más se ha desarrollado en estos últimos años, por lo que el resto de sectores habría que reeditar el régimen jurídico en base a la propia normativa del contrato de renta vitalicia²⁰.

²⁰ Zurita Martín, I. (2001): *Contratos vitalicios*, Marcial Pons, Barcelona, p. 13.

Hay que tener presente, que todas estas fuentes propias de la renta vitalicia, implementan unas características concretas a la obligación, diferenciando así unas situaciones o circunstancias de otras, aunque en lo que respecta a la normativa general del contrato que nos ocupa puede ser aplicable a determinadas obligaciones de renta vitalicia que carezcan de normativa específica, claro está, adecuándose a las condiciones que determine su fuente, aunque siendo así, siempre estarán bien diferenciadas unas instituciones de otras ya que tampoco son todas las normas que se aplican al contrato de renta vitalicia, se pueden aplicar al resto de figuras, así como tampoco otras que se pueden aplicar a éstas, son adecuadas al contrato de renta vitalicia. Todo ello sin olvidar que el resto de las instituciones se rigen por las propias normas del contrato de renta vitalicia en todo lo que no esté concretamente previsto y que sean compatibles con la naturaleza propia de la figura en cuestión.

Decir, en definitiva, que el contrato de renta vitalicia se podría definir como aquel contrato en el que una persona se obliga a la realización de una prestación periódica, que debe consistir en una determinada cantidad de dinero o bien en cosas fungibles, a cambio de la enajenación de un capital ya sea en bienes inmuebles o muebles, y además todo ello limitado a la vida de una persona o bien entre varias²¹.

4.- DELIMITACIÓN EN TORNO A OTRAS FIGURAS SIMILARES.

4.1.- Diferenciación respecto del Censo.

Con el contrato de renta vitalicia y el del Censo se suele producir una especie de confusión debido a su evolución histórica entre ambas figuras²².

Cuando el contrato de renta vitalicia se constituye con dinero es considerado ya en sus orígenes muy similar al “censo consignativo” o a la llamada renta constituida, a la vez que cuando la renta vitalicia se constituye a cambio de un bien inmueble se le denomina con un “censo reservativo”.

Tan similar es la vinculación de las dos instituciones, que ambas se consideran que son las raíces del contrato de renta vitalicia y, a la vez, se denominan censos en nuestro Derecho. Son los casos del censo vitalicio y en Cataluña el violario, si bien, en relación con sus antecedentes más recientes. Estas figuras no tenían carácter real propio de la figura censal e incluso algunas

²¹ Badenas Carpio, J. M. (1995): *La renta vitalicia onerosa: estudio jurisprudencial y breve ensayo doctrinal*, Aranzadi, Pamplona, p. 124.

²² Corbal Fernández, J. (2000): *Comentario del Código Civil*, coordinado por Sierra Gil De La Cuesta, I., T. 8, (arts. 1790 a 1902), Bosch, Barcelona, p. 46

de ellas de la perpetuidad necesaria por lo que este censo vitalicio desapareció en el Código Civil, en cambio, el Tribunal Supremo denomina al censal como un tipo de censo consignativo con naturaleza real²³.

En cualquier caso la supuesta analogía del contrato de renta vitalicia con los censos es más ficticia que real²⁴, estos últimos realizan una acción real en la finca que se encuentra gravada, permitiendo dejar el inmueble en cuestión en favor del censalista, cuando no se cumple con el pago de las pensiones, y respecto al contrato de renta vitalicia, genera el derecho a exigir los pagos atrasados y vencidos e incluso asegura el pago de los futuros.

Por tanto, las diferencias entre el censo y el contrato de renta vitalicia, son obvias; en relación al censo reservativo, cierto es que el titular transmite el bien inmueble con pleno dominio a favor de un pago periódico por parte del que recibe el bien, pero hay evidentes diferencias, que se pueden decir del censo consignativo ya que un sector de nuestra doctrina afirma que las similitudes son pocas, obviando, los fines de crédito que el contrato de renta vitalicia poseía en sus orígenes.

Las similitudes del contrato de renta vitalicia respecto del censo son superiores en el censo reservativo, porque se produce la transmisión de la propiedad del bien inmueble, cuando en el consignativo no se produce tal transmisión.

A día de hoy, las similitudes entre el contrato de rentas vitalicias y el censo consignativo, son casi inexistentes debido a su carácter personal, ya que en éste último el propietario de la finca lo grava mediante una pensión, pero no lo está transmitiendo realmente. En cambio, si se realiza la comparativa donde no interviene ninguna finca, como por ejemplo, con una renta que se constituye a cambio de un capital consistente sólo en dinero.

Por lo que se puede decir que:

- El censo se puede constituir solamente sobre bienes inmuebles, tal y como expresa el artículo 1.604 CC. En este caso, el censitario puede revocar el censo si entrega el capital.
- El contrato de renta vitalicia, se puede constituir, igualmente, por un bien mueble o de un capital en base al artículo 1.802 CC. Aquí, salvo pacto en contrario, no puede revocarlo²⁵.

Por otro lado, la pensión del censo se fija de forma conmutativa, en base al valor del predio enajenado, sin la existencia de elementos que pudieran resultar aleatorios. Por el contrario, en el contrato de renta vitalicia, se fija con la inclusión del elemento aleatorio y que

²³ STS 19 de octubre de 1908, y vuelve a reiterarse en la STS 6 de febrero de 1915.

²⁴ RDGRN 21 de diciembre de 1943, considerando 8º.

²⁵ Guilarte Zapatero, V. (1982): *Comentario a los artículos 1790 a 1880 del Código Civil*, en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, dirigidas por Albadalejo, M., Tomo XXII, vol. 1º, Edersa, Madrid, p. 396.

además es esencial para este tipo de contratos, como es lo que dura la vida, elemento éste que modula la relación.

El censo siempre es perpetuo, en cambio el contrato de renta vitalicia se restringe a solamente la vida de una o de varias personas. Esto es lo que le implementa su característica aleatoria y que además caracteriza este tipo de contrato.

El artículo 1.608 del Código Civil, determina el carácter de perpetuidad del censo, de hecho, como se ha dicho, para muchos autores esta es la opción que el legislador posee contra lo temporal de los censos y que viene a causar el que desaparezca el censo vitalicio en nuestro Código Civil.

Como hemos visto, el censo causa una acción real para el abono de las pensiones; el contrato de renta vitalicia, en cambio, da lugar a una acción personal para exigir los pagos vencidos y no pagados, aunque éstos pudieran encontrarse con una garantía de una hipoteca. En este contrato de renta vitalicia, con la entrega del bien o bienes o incluso del capital, es el motivo de la existencia de la renta, pero no garantiza el pago efectivo; en cuanto al censo, queda gravada la finca con la carga del pago, convirtiéndose como garantía de los siguientes pagos²⁶.

Además, en el censo, dada su eficacia real, deriva su extinción si desaparece la finca censuada, si queda inutilizada o desaparece totalmente por causa fortuita o bien de fuerza mayor. En el contrato de renta vitalicia el pago de la pensión solamente cesa por el fallecimiento de la persona en base a cuya vida se estableció esa relación²⁷.

Dadas las características de la renta vitalicia que emana del contrato como su naturaleza personal, el carácter vitalicio además de su necesaria aleatoriedad hace que no se puedan distinguir ambas figuras que en cambio presentaban bastantes similitudes al comenzar a formarse la renta vitalicia, pero que difieren de forma muy nítida en la actualidad; por lo que la renta vitalicia al dejar de satisfacer las exigencias de créditos en ciertos lapsos históricos y en los que la usura no estaba bien visto y las cuestiones de las propiedades no eran tan importantes o necesarias, hace que se vaya evolucionando a un nuevo mercado de capitales totalmente diferente motivo por el cual el contrato de renta vitalicia se va adaptando a las nuevas circunstancias tratando de dar satisfacción a los nuevos objetivos con fines preventivos y

²⁶ Quiñonero Cervantes, E. (1979), *“La situación jurídica de renta vitalicia”*, Secretariado de Publicaciones Universidad de Murcia, Murcia, p. 116.

²⁷ STS de 29 de mayo de 1957. En este caso no se da el censo reservativo, dado que la transmisión del bien inmueble no se vincula al abono de la renta por lo que quedan realmente vinculados y de forma personal la hija y de forma subsidiaria, el marido, siendo por tanto independiente su obligación respecto de la suerte que pudiera correr la propiedad que se transmitió.

aseguradores, que se acerquen más a las necesidades de la actualidad, con lo que en la práctica se mantiene vivo, en cambio el censo en nuestro Código Civil surge finiquitado.

4.2.- Diferenciación respecto del Contrato de Compraventa.

Una vez más, debido a la evolución histórica, se da la confusión entre el contrato de compraventa y el de renta vitalicia, aunque efectivamente también se dan muchas similitudes entre los mismos.

Las similitudes entre ambos contratos procede de la llamada “compra de rentas”, que consistía en ocultar el mutuo con interés desde que la ley canónica lo tenía prohibido. Esa forma de equiparar ambos contratos es mantenida en el Derecho francés durante bastante tiempo.

Para un importante sector doctrinal, el contrato de renta vitalicia y el de compraventa respecto de su identidad, sólo se puede defender en el momento en el que el capital consista en bienes inmuebles o muebles, ya que si se compone de dinero ese contrato forma un mutuo con interés.

El objeto del capital que se entregaba, era fundamental en cuanto a la identificación de si era un contrato de compraventa o bien de renta vitalicia, ya que si era dinero, se identifica con la renta vitalicia; en cambio, si ese capital que se entrega constituye precio, se configura una relación como una compraventa a fondo perdido conservando casi todas las características de la venta.

Las figuras de contrato de renta vitalicia y el contrato de compraventa se encuentran ya superadas en cuanto a su identificación, aunque todavía se dan algunas similitudes al igual que algunas diferencias, por lo que la sustantividad de esta institución, incluso aparece de manera autónoma en el Código Civil, en los artículos 1.802 y siguientes, aunque con unos relativos contornos, con lo que aunque el contrato de renta vitalicia comparta estructura con la compraventa, éste es autónomo e identificable, con lo que no se pueden asimilar.

En cambio, algunas de las normas que les son propias al contrato de compraventa se pueden aplicar al contrato de renta vitalicia, como podría ser el saneamiento por vicios ocultos o bien por evicción, al consistir el capital que se entrega en bienes inmuebles o muebles, pero claro es, que esto no hace que consistan en igualdad de figuras²⁸.

²⁸ Guilarte Zapatero, V. (1982): *Comentario a los artículos 1790 a 1880 del Código Civil*, en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigidas por Albaladejo, M., Tomo XXII, vol. 1º, Edersa, Madrid, p. 396.

El hecho de que las propias normas de un negocio jurídico sea posible aplicarlas a otro, se podría dar cierta analogía, pero evidentemente nunca igualdad de identidad en ambos negocios jurídicos²⁹.

Además, dado que se dan ciertas similitudes entre las dos instituciones, las mismas siguen manteniendo lo que las diferencia, con lo que el contrato de renta vitalicia sigue manteniendo su plena autonomía a pesar de que ambos contratos sean sinalagmáticos e implique la transmisión de la propiedad, tal y como indica BUTERA³⁰.

En cuanto a las notas que hacen diferenciarse los dos contratos en cuestión, sin duda, la primera es la aleatoriedad, que es propia y determinante del contrato de renta vitalicia, ya que cuando en ambos se constituye la renta a través de la entrega de un bien inmueble o mueble, por un lado, el contrato de compraventa requiere que se determine el precio por medio de las partes, por tercero o bien por la referencia a una cosa que sea cierta; en cambio en el contrato de renta vitalicia lo importante es la aleatoriedad en el término final de ese contrato, dado que se desconoce el momento en que se producirá, de forma que no se conoce la cantidad de pensiones que se pagarán, por lo que la cuantía en total de esos pagos es desconocida y por tanto no se puede considerar como precio³¹.

A más abundamiento, si pudiéramos salvar la cuestión del precio cierto, queda aún el carácter aleatorio del contrato de renta vitalicia que no permite el contrato de compraventa, por lo que la certeza de esa contraprestación sólo podrá ser determinada por el transcurso del tiempo y sin más acuerdos entre las partes³².

Por tanto, el factor aleatorio del contrato de renta vitalicia, incide en todo el contrato, por decirlo de alguna forma, es la esencia, elemento que caracteriza y determina la estructura, de forma que si lo eliminamos ese contrato resultaría nulo; en cambio, el contrato de renta vitalicia se puede realizar con capital que puede ser en dinero, pudiendo pactarse las rentas en qué consisten las prestaciones en cosas fungibles diferentes al dinero.

Por otro lado, presentan similitudes los contratos de compraventa, el de renta vitalicia y la permuta, aunque son diferentes en cuanto a sus condiciones, fines e incluso a los efectos, que en general se persiguen, todos estos elementos y en base al contrato de renta vitalicia, se encuentran estrechamente introducidos a causa de la esencial condición de aleatoriedad a toda

²⁹ Butera, A. (1935): *Del contratto vitalizio*, UTET, Torino, p. 22.

³⁰ Butera, A. (1935): *Del contratto vitalizio*, UTET, Torino, p. 22.

³¹ Guilarte Zapatero, V. (1982): *Comentario a los artículos 1790 a 1880 del Código Civil*, en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, dirigidas por Albadalejo, M., Tomo XXII, vol. 1º, Edersa, Madrid, p. 395.

³² Del Moral y Luna, A. (1959): *El contrato de renta vitalicia como modalidad del de compraventa*, Estudios Jurídicos del Colegio Notarial de Barcelona, pp. 225 a 226.

la relación contractual, por cuanto no es posible su aplicación a cantidad de normas que son típicas de la compraventa.

Existe una distinción que es fundamental entre los dos contratos en cuestión, dentro de nuestro Ordenamiento jurídico, basado en el artículo 1.805 del Código Civil que no permite la resolución del contrato de renta vitalicia por incumplimiento en el pago de la pensión³³.

En el contrato de compraventa se contiene la condición resolutoria de forma tácita, por lo que resulta incuestionable su posible aplicabilidad en base al artículo 1.124 del Código Civil, pero para esos contratos que poseen obligaciones que son recíprocas, y en el momento en el que una de las partes no cumple con su obligación, en cambio en el contrato de renta vitalicia, esto no sucede así, ya que el artículo 1.805 del nuestro Código Civil de manera expresa lo tiene prohibido, dado que establece que el incumplimiento de los pagos vencidos, no permite al que percibe la renta vitalicia a pedir la devolución del capital, así como tampoco puede acceder a la posesión de la cosa que se transmitió.

Las cuestiones que separan el contrato de renta vitalicia con el de compraventa, incluso se pueden mantener al referirse al modelo aleatorio del contrato de compraventa, esto es, nos referimos al contrato de compraventa de esperanza en referencia a “*emptio spei*”, y no a la venta de cosa futura “*emptio rei sperate*” que sin duda alguna posee ese elemento aleatorio, pero es totalmente diferente al propio del contrato de renta vitalicia.

En el de compraventa de esperanza, esa incertidumbre del contrato afecta en concreto al objeto del contrato, dado que se desconoce si existirá; pero en el contrato de renta vitalicia la aleatoriedad se basa en el desconocimiento de lo que pueda durar la vida de la que se trata, además de determinar el montante de la prestación de una de las partes³⁴.

4.3.- Diferenciación respecto del Mutuo con interés.

También al igual que los anteriores, el contrato de renta vitalicia y el mutuo con interés es una circunstancia debida al desarrollo histórico. Como ya se indicó, la renta vitalicia se utilizó como forma de poder conseguir un crédito y a la vez poder eludir las normas tan rigurosas canónicas ya que el mutuo con interés estaba prohibido. Este tipo de obtener créditos, por medio del contrato de renta vitalicia, se procuraba añadiéndole estructura además del nombre, como una compraventa en la que lo que se compraba era la renta vitalicia, cuando

³³ Cossio Corral, A. (1977): *Instituciones de Derecho civil: Parte general, Derecho de obligaciones*, T. I, ed: Alianza Universidad, Madrid, p. 465.

³⁴ Guilarte Zapatero, V. (1982): *Comentario a los artículos 1790 a 1880 del Código Civil*, en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, dirigidas por Albaladejo, M., Tomo XXII, vol. 1º, Edersa, Madrid, p. 395.

desaparecen estas prohibiciones, se puede apreciar como a través de un capital que se constituye como de renta vitalicia no es verdaderamente una compraventa, ya que su finalidad es consecución de crédito, sería mejor por tanto un mutuo.

De tal manera, se utilizó el mutuo como herramienta de crédito, que incluso el Código Civil francés de Napoleón, y el Proyecto de Código Civil de 1.851, fueron los reguladores de los preceptos referentes al préstamo con interés, la renta vitalicia que se constituye a cambio de un capital de dinero; por otro lado, al permitirse el mutuo simple y el mutuo con interés, esta institución no se utiliza, dejando de tener sentido ya que para responder a la necesidad de un crédito responden los nuevos institutos que hacen su aparición en la Codificación.

La autonomía de estas figuras en la actualidad es indudable, de hecho tienen una gran importancia las diferencias entre ellas, a parte la característica personal del contrato de renta vitalicia, y la finalidad propia de ésta, que hoy en día no tiene nada que ver con la idea de conseguir un crédito, las características diferenciales de sendos contratos son múltiples.

Por lo que en el contrato de mutuo con interés se hace entrega de una cantidad de dinero, que debe ser devuelta, por el que la recibe; en el contrato de renta vitalicia, el capital que se entrega, no se recupera nunca ya que no se puede devolver es por lo que tampoco se le puede considerar acreedor de ese capital.

No se da la obligación de tener que devolver el capital que se ha recibido, suponiendo la contraprestación de ese capital recibido, el pago de las pensiones correspondientes y no el abono de sus intereses o productos³⁵.

En el contrato de renta vitalicia sus rentas son únicamente el crédito de los beneficios que se deberían producir mientras dure la relación en cuestión. Esa obligación no coincide con los beneficios de un capital, se trata de una prestación independiente, con lo que el contrato de renta vitalicia se puede extinguir sin dar derecho alguno al acreedor, de poder recuperar el capital ya que éste, es compensado por las pensiones que se le van pagando.

Se hace entrega del capital, sin obligación de tenerlo que devolver; en cambio, en el préstamo se realiza la entrega pero con obligación de restituirlo en el plazo previsto resultando una cantidad igual a la que se entregó, de esta forma se puede decir que este mutuante es el acreedor del capital y el acreedor de la renta vitalicia, es de las rentas, que por supuesto no tienen nada que ver con el interés de un préstamo ya que en lugar de resultar ser el precio por el uso del capital, en realidad son el equivalente de ese capital que se enajenó de forma definitiva, dado que nunca podrá ser recuperado para el patrimonio del anterior propietario.

³⁵ Guilarte Zapatero, V. (1982): *Comentario a los artículos 1790 a 1880 del Código Civil*, en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, dirigidas por Albaladejo, M., Tomo XXII, vol. 1º, Edersa, Madrid, p. 394.

Incluso, salvo pacto en contrario, ni el acreedor de la renta vitalicia puede exigir la devolución del capital, así como tampoco el deudor de la renta puede liberarse del pago obligado devolviéndolo³⁶.

El derecho a las rentas se pierde con el fallecimiento de la persona a cuya vida se encontraba vinculada, aquí es donde se ubica el alea y por ende la indefinición del resultado, por lo que en cuanto al quantum de la prestación del que lo debe pagar es incierto, ya que va en función de lo que dure la vida de la persona sobre la que se estableció el contrato.

En el contrato de préstamo, ocurre lo contrario, se trata de un contrato cuyo resultado se conoce por todas las partes al constituir el mismo, respecto al capital como a los intereses producidos³⁷. Incluso en el caso del préstamo, en base al interés debe mantener cierta equidad con el capital recibido, mientras que en el contrato de renta vitalicia, este interés se valora en atención al cálculo de las probabilidades resultando ser totalmente diferente al anterior.

Decir que en este tipo de contrato, no se da analogía alguna con el contrato de renta vitalicia, son figuras con estructuras y funciones diferentes sin ser posible el poder aplicar la normativa del mutuo al contrato de renta vitalicia.

4.4.- Diferenciación respecto del Contrato de Seguro sobre la Vida.

El contrato de renta vitalicia previsto en los artículos 1.802 y siguientes del Código Civil y el hecho de que una parte del mismo, lo sea a título de entidad aseguradora, no ha sido nunca un obstáculo para ser considerado como un contrato de renta vitalicia y ello porque la Ley no lo distingue, por lo que desde muy antiguo se ha venido celebrando por entidades aseguradoras y bancarias, sin que por esta causa haya perdido su genuino carácter e incluso su propia denominación³⁸.

Por el mero hecho de que se realicen contratos de renta vitalicia por compañías de seguros y se den hipótesis respecto a la vida, esto no quiere decir que se aparten del contrato de renta vitalicia, ya que en éste también se dan, así mismo tampoco se tiene porque identificar con el contrato de seguro el hecho de que las prestaciones se calculen o establezcan a través de una tabla y una ponderación de intereses, e incluso de igual forma que el pago de dinero que se entregue pase a conformar parte del fondo del que se extraen las sumas que se adeudan al que es beneficiario del contrato, todo esto son consecuencia de que una compañía de seguros es la

³⁶ Quiñonero Cervantes, E. (1979): *La situación jurídica de renta vitalicia*, Secretariado de Publicaciones Universidad de Murcia, Murcia, p. 116.

³⁷ Butera, A. (1935): *Del contratto vitalizio*, UTET, Torino, p. 29.

³⁸ Planiol, M. y Ripert, J. (1946): *Tratado práctico de Derecho civil francés*, traducido por Díaz Cruz, M., T.IX (Los contratos civiles), 2ª parte, Cultural S.A, La Habana, p. 516.

que realiza el contrato, y por tanto la Ley es la que le marca la forma de realizarlo, pero esta forma no convierte al contrato de renta vitalicia en un contrato de seguro, pues este último siempre debe ser celebrado por una compañía aseguradora, entretanto en el contrato de renta vitalicia, el hecho de que una de las partes sea una aseguradora no es esencial, sino accidental.

Igualmente por el hecho de que en la relación contractual, las partes hayan llamado contrato de seguro o cualquier otra denominación, no implica que realmente sea otra la clase de contrato que verdaderamente se formalizó ya que así lo indica de forma reiterada el Tribunal Supremo *“la naturaleza de los contratos y su calificación no depende de la que las partes (ni los terceros), le atribuyan y se consigne en el documento, sino de la que intrínsecamente le corresponda a tenor del nexo obligacional constituido en el negocio jurídico...”*³⁹.

Por consiguiente, al realizar una compañía aseguradora un contrato que reuniendo todas las características propias del contrato de renta vitalicia de los artículos 1.802 y siguientes del Código Civil, lo que realmente formaliza es un verdadero contrato de renta vitalicia, sometiéndose consecuentemente a su propia normativa, de todas formas no hay que olvidar que el hecho de realizar un contrato con una aseguradora, y aunque no se modifiquen las características del contrato, sí que resulta conveniente tener presente que la otra parte del contrato es convertida en la parte más débil de esa relación contractual y por tanto se debe proteger, por ello parece razonable que además de la correspondiente normativa aplicable citada anteriormente del contrato de renta vitalicia, se aplique igualmente todas las normas de la Ley de Contrato de Seguro, que se inclinen a la protección del asegurado. Decir a modo de ejemplo, que el artículo 83. a, de la Ley de Contrato de Seguro⁴⁰, facilita la capacidad de una resolución unilateral del contrato a la persona tomadora del mismo, ya que se trata de la protección de la parte contractual más débil y no en contraposición a la naturaleza de ese contrato y también el artículo 3 de la misma Ley que limita las cláusulas de los derechos que se encuentran asegurados y que se deben asumir por escrito.

Igualmente resulta aplicable en el contrato de renta vitalicia que realiza una aseguradora, la posibilidad de reducción y rescate, en base a lo establecido en los términos de la póliza, permitido expresamente en el artículo 98 de la Ley de contrato de seguro, esto se puede realizar de la misma manera en el contrato de renta vitalicia a través del pacto de redención que las partes pueden introducir en el citado contrato realizado entre particulares, admisible totalmente al ser esa su voluntad.

³⁹ STS de 7 de julio de 1987.

⁴⁰ Ley 50/1980, de 8 de octubre, *“de Contrato de Seguro”*.

De todas formas, al ser uno de los que contratan una aseguradora, las características especiales que da al contrato de renta vitalicia, hace que se pueda asumir fácilmente la introducción de una cláusula para beneficio de la parte inferior. No debe olvidarse que estas Leyes permiten a estos tipos de contratantes como las aseguradoras la asunción de un mayor riesgo respecto del individual, y eso no debería pasar inadvertido cuando llega el momento de conceder beneficios a esa parte más débil de ese contrato⁴¹.

La realidad entre estos dos tipos de contratos, es que sus diferencias no son tan importantes y la mayor parte de éstas devienen del carácter que tienen a partir de la voluntad de los que la contratan o del contrato de adhesión, por esto aunque no se esté de acuerdo con la opinión que se ha mantenido y se pudiera llegar a considerar estas relaciones como verdaderos contratos de seguro, por esa condición de ser aseguradora una de esas partes, pues bien, con la clara analogía entre los dos contratos que aquí se estudian, permite la aplicación de algunas normas que emanan del contrato de renta vitalicia al contrato de seguro, es más, si se mantiene la aplicación de alguna norma de ese contrato de seguro a la renta vitalicia es por esa analogía entre ambos.

En cuanto al régimen jurídico del contrato de renta vitalicia, con lo escaso que es, además no ha sido modificado desde que se promulgó el Código Civil, además de ser muchos de sus aspectos poco clarificadores o bien controvertidos, esto aumenta las posibilidades de aplicación de algunas de las normas de las aseguradoras, que beneficiaría a este contrato de renta vitalicia.

Decir que si las normas que regulan el contrato de compraventa, son de aplicación al contrato de renta vitalicia en materias no reguladas específicamente por los artículos 1.802 y siguientes del Código Civil, como las de saneamiento o evicción, con lo que se puede decir lo mismo en relación al contrato de las aseguradoras.

Poca es la jurisprudencia existente respecto a distinción entre el contrato de seguro y el contrato de renta vitalicia, aunque existe una Sentencia del Tribunal Supremo que considera a una relación que formalizó una aseguradora con exactos caracteres a los regulados por los artículos 1.802 y siguientes del Código Civil, como contrato de renta vitalicia⁴².

⁴¹ SSTSJ de la Sala de Social de Madrid, de 4 de abril del 2000 y 4 de julio del 2000.

⁴² STS de 5 de junio de 1991, y en el mismo sentido, STSJ de Madrid de 7 de junio del 2000.

Lo cierto es que muchos de los contratos de seguro que son similares a los de los contratos de renta vitalicia, que son los denominados de supervivencia, con lo que se les podrían aplicar analógicamente estas normas que son propias de este contrato⁴³.

En cambio, se dan otros tipos de contratos que las compañías de seguros realizan conformando verdaderos contratos de renta vitalicias y por tanto se encuentran tipificados en el Código Civil, por lo que se tendrán que regir por esa su propia normativa, pudiéndoles igualmente ser de aplicación concretas normas de la Ley de contrato de seguros pero que no resulten incompatibles con la propia naturaleza de estos, cuando así lo aconsejen alguna de las partes en base a las específicas características de alguna de éstas, o bien si nos encontramos con supuestos que no se encuentren regulados en los artículos 1.802 y siguientes del Código Civil, aunque deben estar previstos de forma expresa en la Ley de contrato de los seguros.

Por lo demás, es decir, de los que no se puede hablar de verdaderos contratos de renta vitalicia, más bien de seguros respecto de la vida, similares o de contratos que originan rentas vitalicias, no hay duda de que la norma a aplicar será la de los contratos de seguro, o la concreta que la regule, sin menoscabo, por cuanto la analogía que se da, y así se pueda completar el régimen jurídico con las propias normas del contrato de renta vitalicia.

4.5.- Diferenciación respecto del Contrato de Alimentos.

Se trata de un contrato con los que de forma habitual se suele confundir con el contrato de renta vitalicia, conocido como “vitalicio” o “contrato de vitalicio” que tras tipificarse en base a la 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*”, en base a ésta, pasa a denominarse contrato de alimentos, es una figura atípica hasta que se dicta la ley, siendo regulada en los nuevos artículos 1.791 a 1.797 del Código Civil, por medio del artículo 12 de la Ley antes citada, que crea un capítulo II nuevo, dentro del título que se dedica a los contratos aleatorios, regulando el contrato de alimentos⁴⁴.

Este tipo de contrato hasta que se tipifica legalmente recibe diversos nombres, el más usual era el de “contrato vitalicio”⁴⁵, otros “pensión alimenticia” o bien se utilizan los dos

⁴³ Quiñonero Cervantes, E. (1979): *La situación jurídica de renta vitalicia*, Secretariado de Publicaciones Universidad de Murcia, Murcia, pp. 190 y 192.

⁴⁴ 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*”.

⁴⁵ SSTs 28 mayo 1965; 6 mayo 1980; 1 julio 1982; 30 noviembre 1987; 3 noviembre 1988; 31 julio 1991; 2 julio 1992; 21 octubre 1992; 1 julio 2003, entre otras; las RRDGRN 16 octubre 1989 y de 26 abril 1991.

nombres⁴⁶, etc., y finalmente pasa a denominarse “contrato de alimentos”, las críticas recibidas al nombre “vitalicio” eran por la opción que daban de negociar el contrato por tiempo inferior a la vida de la persona en cuestión y por no evidenciar su fin primordial, en definitiva la prestación de alimentos en sentido amplio, esto es, vivienda, manutención, y toda clase de asistencia al acreedor⁴⁷.

De todas formas, por la regulación formulada por el legislador que da al contrato, surgen una vez más, dudas sobre el nombre y sobre la extensión temporal ya que el artículo 1.791 del Código Civil da la sensación de la exigencia de que los alimentos sean vitalicios, sin duda de que esto admite pacto en contrario, por virtud del principio de la autonomía de la voluntad previsto en el artículo 1.255 del Código Civil, en cambio, se desconoce la causa de que el legislador no haya añadido al nombre de “contrato de alimentos” la palabra “vitalicio”, si era su intención tipificar este contrato como vitalicio. Precisamente ahora se encuentra tipificado como vitalicio, es cuando desaparece tal denominación, por lo que sin duda, junto a la denominación del contrato de alimentos nos facilita una idea muy precisa del contenido del mismo⁴⁸.

En realidad, estos dos contratos contienen similitudes bastante importantes en lo referente a como se constituyen, dado que existe en ellos una prestación vitalicia que surge de la entrega de un capital ya sean bienes inmuebles o muebles, o bien de cualquier tipo de bienes y derechos⁴⁹, igualmente los dos contratos poseen carácter aleatorio, a causa de encontrarse de forma limitada una de las prestaciones a la vida de una de las personas integrantes del contrato, también ambos tipos de contrato comparten en cierta forma similar ya que lo que pretenden es dotar de medios para la subsistencia del perceptor⁵⁰.

Siempre ha sido conflictivo para sendos contratos su delimitación, hasta que han sido tipificados, en base a la jurisprudencia y doctrina, tal es así que el Tribunal Supremo, se ha manifestado en diversas ocasiones sobre esta cuestión, y en casi todas marcando sus diferencias.⁵¹ Así la doctrina igualmente se ha dedicado a marcar las diferencias entre el

⁴⁶ Calvo Antón, M. (1989-3): “El contrato de alimentos como figura contractual independiente”, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, p. 639.

⁴⁷ Martínez Rodríguez, N. (2002): *La obligación legal de alimentos entre parientes*, La Ley, Madrid, pp. 38 a 40.

⁴⁸ Calvo Antón, M.: (1989-3) “El contrato de alimentos como figura contractual independiente”, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, pp. 641.

⁴⁹ Gómez Laplaza, M^a C. (2004): “Consideraciones sobre la nueva regulación del contrato de alimentos”, *Revista de Derecho Privado*, marzo-abril, p. 155.

⁵⁰ Gómez Laplaza, M^a C. (2004): “Consideraciones sobre la nueva regulación del contrato de alimentos”, *Revista de Derecho Privado*, marzo-abril, p. 155.

⁵¹ STS de 14 de noviembre de 1908.

contrato de renta vitalicia y el contrato de alimentos. No falta quien considera una clase de contrato de renta vitalicia contenido en los artículos 1802 y siguientes del Código Civil⁵².

No existen dudas sobre que el contrato de alimentos es un tipo de contrato típico y diferenciado claramente del contrato de renta vitalicia, aunque pueden tener ambos la finalidad en común de facilitar medios de subsistencia al acreedor, lo realizan de forma diferente⁵³, por lo que mientras el contrato de renta vitalicia entrega una renta al acreedor para que pueda hacer lo que le parezca ya que en lo que se destine esas cantidades entregadas está fuera de la cuestión contractual, en cambio el contrato de alimentos cumple siempre un cometido alimenticio y de asistencia,⁵⁴ en éste tipo de contrato se puede pactar la entrega en dinero de una renta, pero a la vez esto suele constituir un extra de esa prestación asistencial, dicho lo cual, aunque se pueda considerar que contrato de alimentos es aquel en que únicamente subsiste una obligación de entregar determinadas sumas de dinero o bien bienes fungibles, éstas deberán ser variables en base a las necesidades que pudiera tener el beneficiario, manteniendo así en cierta manera ese carácter típico asistencial del contrato de alimentos.

Todo lo anterior nos lleva a otra diferencia que se da en sendos contratos, de modo que en el contrato de renta vitalicia la compensación del deudor de la renta se centra en una obligación de entregar al acreedor la renta que consiste en dinero o bien cosas fungibles, esta obligación que recae sobre el deudor de la citada prestación de alimento, es bastante más complicada, ya que implica además la de hacer, por lo que esta prestación del contrato de alimentos, en base al carácter asistencial, se engloba en una prestación dual de dar y hacer, no se trata sólo en la entrega de una cantidad determinada de dinero, sino que es mucho más⁵⁵.

Anteriormente, la jurisprudencia y la doctrina y posteriormente el artículo 1.971 del Código Civil, que modulaba el contrato, indica que el alimentante está obligado a proporcionar una vivienda, asistencia y manutención de cualquier tipo a la persona mientras dure su vida, todo lo dicho, evidentemente no se puede identificar con la otra prestación de dar que es típica del contrato de renta vitalicia, de hecho el contrato alimenticio sobrepasa la pura prestación material, que además incluye un determinado contenido afectivo⁵⁶.

⁵² Zurita Martín, I. (2001-3): "Contratos vitalicios: forma y simulación", *Revista Actualidad Civil*, nº 26, p. 24

⁵³ Núñez Zorrilla, M^a C. (2003): *El contrato de alimentos vitalicio: configuración y régimen jurídico*, Marcial Pons, Madrid-Barcelona, p. 147.

⁵⁴ Chillón Peñalver, S. (2000): "*El contrato de vitalicio: caracteres y contenido*", Edersa, Madrid, p. 99.

⁵⁵ Rodríguez López, F. (1988): "La cesión de bienes a cambio de alimentos: el contrato de vitalicio", en Homenaje a Vallet De Goytisolo, J. B., nº 3, Consejo General del Notariado, Madrid, p. 741; Gómez Laplaza, M^a C. (2004): "Consideraciones sobre la nueva regulación del contrato de alimentos", *Revista de Derecho Privado*, marzo-abril, p. 157; Delgado Cordero, A. M^a, (2003): "Contrato de vitalicio: régimen jurídico. Similitud con otras instituciones". Comentario a la STS de 9 julio 2002, *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 10, p. 146.

⁵⁶ Sabater Bayle, E. (1997): "Contrato vitalicio y resolución de las obligaciones", *Aranzadi Civil*, nº 8, julio, p. 10.

4.6.- Diferenciación respecto de la Hipoteca Inversa.

En este punto, decir en primer lugar, que aunque la definición de hipoteca inversa no es muy adecuada ya que parece que confunde el derecho real de hipoteca con el contrato de préstamo, en cambio hay que reconocer que lo hace algo mejor cuando describe la manera de funcionar dicha figura⁵⁷.

La Ley de 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, en su exposición de motivos, apartado octavo, se dice: *“La hipoteca inversa regulada en esta Ley se define como un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito”*⁵⁸.

La función de la hipoteca inversa es que el constituyente puede recibir un préstamo, siendo su vivienda propia la garantía de pago, sin dejar su uso y su titularidad, de esta forma las personas que cumplen con los requisitos que establece la Ley hace que puedan recibir una renta y así ayudar a afrontar las necesidades que tuvieren, sin que suponga carga alguna para sus familiares.

La filosofía del producto dice la doctrina que es asistencial, con lo que los poderes públicos otorgan su beneplácito⁵⁹, la finalidad sin duda del legislador ha sido favorecer y

⁵⁷ Quesada Sánchez, A. J. (2008): “Apuntes jurídico-civiles sobre la llamada hipoteca inversa: inquietudes iniciales sobre la cuestión”, *El Consultor Inmobiliario*, nº 88, marzo, versión on-line, disponible en: <http://revista-elconsultorinmobiliario.laley.es/vaps/generico/cinmobiliario/cinmobiliario.cfm?sgid=6097256.370.3.107132850.0.25412405>, pp. 17; de la misma forma, Rubio Torrano, E. (2007): “De la Ley que define la hipoteca inversa y regula otras muchas cosas”, *Aranzadi Civil*, nº 17, (Tribuna), versión on line, disponible en: <http://nuevo.westlaw.es/wles/app/document?docguid=17284caf0ba6911dc97b2010000000000&srguid=ia744800e0000011a457d53ba651f3805>

⁵⁸ BOE núm. 294, de 8 de diciembre de 2007, pp. 50593 a 50614; Formato digital, disponible en: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086

⁵⁹ Anguita Ríos, R. M. (2008), “Regulación relativa a la hipoteca inversa según la Ley 41/2007, de 7 de diciembre”, *El Consultor inmobiliario*, nº 87, febrero, versión on line, disponible en: <http://revista-elconsultorinmobiliario.laley.es/vaps/generico/cinmobiliario/cinmobiliario.cfm?sgid=6093359.370.3.107132850.0.25416302>, pp. 2.

establecer un producto esencialmente asistencial, pero al ser ofertado por las diferentes entidades de crédito y las aseguradoras, significa que esa finalidad de asistencia quede relegada de alguna manera a un segundo plano, debido al riesgo que supone para esa entidad que presta, si bien es cierto que ese riesgo podría ser más bien originario de esas desconfianzas y abusos que generan esas entidades⁶⁰, es más estas entidades financieras siempre sugieren que se contrate un seguro, por su puesto pagado por el que constituye el contrato, siendo la finalidad de este seguro, la cobertura de riesgos propios de la entidad, por tal motivo es claro que la hipoteca inversa, tal y como resulta de su planteamiento, se trata de un negocio auténtico con el fin de lucrarse, nunca de forma desinteresada⁶¹.

Por tal motivo, sorprende que el legislador tomara la decisión de impulsar y dar apoyo a este tipo de productos que poseen una clara finalidad de asistencia por medio de las entidades aseguradoras y financieras, cuando en realidad se podrían satisfacer suficientemente con el contrato de renta vitalicia, decir que cuando en el contrato sólo es la nuda propiedad lo que se transmite, de un inmueble en forma de capital, que a su vez permite el uso y disfrute es esa vivienda por el rentista, se conseguiría el fin de que el mismo tuviera liquidez sin tener que perder, mientras viva de ese disfrute y uso de su vivienda.

Por medio de la implementación de la mejora de la fiscalidad de este producto, e integrando subvenciones respecto de los gastos de su constitución, se mejoraría sustancialmente el producto y quedaría de una forma muy similar, dado que en el caso de que el capital fuera la vivienda, generalmente se mantendría por familiares y personas de su entorno, con lo que el pensionista obtendría mayor satisfacción, todo esto aunque ese contrato pudiera realizarse con cualquier tipo de persona jurídica, si interesa al que lo constituye, o incluso que sea otro distinto el bien que se entregue para su aseguramiento.

Se pueden eludir problemas esenciales a través del contrato de renta vitalicia y que surgen en la hipoteca inversa, como que el importe final de esos intereses de demora que se adeudan quedan abiertos, dado que la garantía de la hipoteca inversa asegura esa obligación, la Ley 41/2007 permite al acreedor de la hipoteca que pueda dirigirse contra todos los bienes hereditarios, luego asume el que la vivienda que se constituya en hipoteca no sea suficiente para cubrir esa deuda contraída, por lo que se encuentra en contraposición con la legislación

⁶⁰ Anguita Ríos, R. M. (2008), “Regulación relativa a la hipoteca inversa según la Ley 41/2007, de 7 de diciembre”, *El Consultor inmobiliario*, nº 87, febrero, versión on line, disponible en: <http://revista-elconsultorinmobiliario.laley.es/vaps/generico/cinmobiliario/cinmobiliario.cfm?sgid=6093359.370.3.107132850.0.25416302>, pp. 2.

⁶¹ Herranz González, R. (2006) “Hipoteca inversa y figuras afines”, Madrid, Portal mayores, *Informes portal mayores*, nº 49. (Fecha de publicación: 21/03/2006), versión on line, disponible en: <http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>, pp. 6.

hipotecaria clásica, ya que no permite la indeterminación de la responsabilidad que como máximo se grave la finca respecto de terceros⁶².

Por otro lado, el contrato de renta vitalicia no plantea en su aleatoriedad este tipo de problemas, ya que es asumida por las partes del contrato sin afectación a terceros, lo más que puede suceder es que el capital entregado para constituir la renta, lo pierdan los herederos, entendiendo que ninguna de las partes es el otro contratante, y además sin que en forma alguna los bienes hereditarios se puedan ver afectados, e incluso sin la inclusión de ningún tipo de intereses, solamente se da una aleatoriedad de forma equilibrada que lo que facilita es para ambas partes, el hecho de poder salir tanto perjudicado como beneficiado.

5.- FUENTES NO CONTRACTUALES.

El artículo 1.802 del Código Civil da la impresión de que el contrato de renta vitalicia es el único medio para poder formar las rentas vitalicias, pero una vez vistas las figuras anteriores, se dan otras formas que igualmente generan rentas vitalicias, aunque a pesar de tener una gran analogía con esos contratos antes vistos, en realidad no son esos verdaderos contratos de renta vitalicia, por lo que en este apartado expondremos las rentas vitalicias que no proceden del contrato, sino más bien, de las que proceden de otras fuentes diferentes al contrato como son, las que nacen de la ley, de una resolución judicial y las que se originan por disposición mortis causa.

5.1.- Por Mortis Causa

La renta vitalicia se puede configurar mediante la institución bien de heredero o bien legatario con un carácter modal, en base al artículo 788 del Código Civil aunque la forma más utilizada es el legado de renta vitalicia que parece que se contempla en el artículo 880 del mismo código⁶³, con lo que las rentas vitalicias que nacen de la disposición mortis causa son en realidad rentas vitalicias que se otorgan a título gratuito, evidentemente no por actos inter vivos, sino por medio de disposición testamentaria.

La institución hereditaria que da lugar al legado de renta vitalicia, conforma una obligación de renta vitalicia, no pudiéndose identificar con este contrato en estudio, de todas formas su régimen jurídico será de gran ayuda para la completa regulación de este legado de renta vitalicia, en lo que no se halle previsto de forma específica por el legislador y que no sea

⁶² Miquel Silvestre, J. A. (2008): *Hipoteca Inversa. Algunas hipótesis de conflicto*, Diario La Ley, 14 de abril, p. 6.

⁶³ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*, ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, p. 227.

contrario al régimen jurídico del legado de forma general y en particular del legado de renta vitalicia⁶⁴.

La construcción unitaria en la actualidad se puede identificar con facilidad en base a la institución de obligación duradera y que es de ejecución periódica, amparada por el art. 357 del Código Civil, atribuyendo a pensiones de esta clase la categoría de frutos civiles,⁶⁵ en base a esto el art. 880 del Código Civil parece recordar la construcción arriba citada, se puede decir que en realidad no se refiere en forma alguna a un legado autónomo y diferente por cada vez que vence, sino más bien a esa pensión que forma parte del legado único procediendo de la única estipulación que le corresponde satisfacer en periodos distintos⁶⁶.

Dicho lo anterior, poco más presenta el legado de renta en función del resto de las obligaciones de renta vitalicia, a excepción de las que por su condición de ser una disposición mortis causa le confiere; de esta forma el legado de renta vitalicia se encuentra sujeto a reducción, si es que la disposición testamentaria de alguna forma vulnera lo que son las legítimas de esos herederos forzosos, es más, el que constituye dicha relación como es el testador se encuentra sometido para testar a las reglas de capacidad contenidas en los arts. 662 y 663 del Código Civil, el legatario por su parte de la renta vitalicia siendo a su vez beneficiario o acreedor de ésta, se encuentra sometido igualmente a las reglas sobre indignidad o capacidad generales para poder suceder, previstas en los arts. 745, 746 y 756 del mismo código, al igual que las prohibiciones de los arts. 752, 753 y 754.

Por otro lado los herederos de la renta vitalicia serán los deudores, claro está, en la proporción que corresponda a los herederos, si es que el testador no gravó en particular a ninguno de ellos, por lo que sólo ellos serán los obligados de acuerdo al art. 859 del Código Civil. También puede ocurrir que un legatario pueda ser gravado con un legado de renta, en esta circunstancia convendrá estar a lo previsto en el art. 858 CC, esto es hasta donde alcance el valor propio del legado.

Tanto el legado de renta vitalicia como el propio contrato se pueden someter a término, modo y condición. Se somete en este caso a las específicas reglas que para las disposiciones mortis causa se encuentran previstas, y en lo que no esté concretamente previsto por éstas se

⁶⁴ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*, ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, p. 228; Badenas Carpio, J. M. (1995): *La renta vitalicia onerosa: estudio jurisprudencial y breve ensayo doctrinal*, Aranzadi, Pamplona, p. 190.

⁶⁵ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*, ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, pp. 230 - 231.

⁶⁶ En lo que nos interesa el art. 880 CC dice que: “*Legada una pensión periódica o cierta cantidad anual, mensual, o semanal, el legatario podrá exigir la del primer período así que muera el testador, y la de los siguientes en el principio de cada uno de ellos...*”

someterán de acuerdo con las reglas generales del contrato, al contrario de lo que se produce con el contrato de renta vitalicia, que prevé el art. 880 CC el anticipar el pago de la pensión, esta es la causa por la que el legatario podrá requerir el primer pago a partir del momento en que el testador fallece y a su vez retener lo que al principio cobró del plazo aunque desaparezca la vida que se contempla antes de que el mismo venza, de forma similar a lo que indica el art. 1.806 CC, todo esto es la causa de la confusión respecto de la dicción del art. 880 CC, el propósito de constituir el pago de las distintas rentas por anticipado a partir del primer día, lo que nos parece inducir a que pensemos en un legado autónomo y diferente.

5.2 Por disposición legal.

El origen de la obligación de renta vitalicia en este caso es la ley a diferencia de todas las anteriormente estudiadas que son convencionales, por lo que se trata de una obligación de renta *ex lege*.

En la obligación de renta vitalicia, el carácter legal no se pierde al establecerse como alternativa de los interesados, tampoco en el caso de que éstos sean los que fijen las condiciones y su cuantía, sólo y salvo cuando por falta de acuerdo se decida ir a una decisión judicial⁶⁷.

El art. 839 del Código Civil, consistente en Derecho sucesorio, a los herederos permite satisfacer la parte que corresponde al cónyuge viudo del usufructo adjudicándole una renta vitalicia, el capital o bien en dinero efectivo o incluso los frutos de algún bien o bienes, esto se puede realizar a través del acuerdo entre las partes, o si falta éste, por medio de mandato judicial, si se da el supuesto por satisfacer una cuota de usufructo en la modalidad de renta vitalicia, se dará entonces el supuesto de renta vitalicia *ex lege*, siéndole de aplicación lo contenido en los art. 1.802 y siguientes del Código Civil, si es que su propia naturaleza es compatible⁶⁸.

Por tanto este art. 839 da a los herederos la capacidad de convertir el derecho real de un usufructo por un derecho personal, como la renta vitalicia, asimismo supone un debilitamiento de las garantías de esa transformación que se compensa con tener la seguridad de unos ingresos determinados y además fijos, mientras dure la vida del supérstite⁶⁹.

Esta seguridad se refuerza en base a la STS de 23 de noviembre de 1.962, la que permite variar la pensión en base a la cláusula “*rebus sic stantibus*”, al producirse un cambio sustancial

⁶⁷ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*, ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, p. 240.

⁶⁸ Quiñonero Cervantes, E. (1979): *La situación jurídica de renta vitalicia*, Secretariado de Publicaciones Universidad de Murcia, Murcia, p. 195.

⁶⁹ Badenas Carpio, J. M. (1995): *La renta vitalicia onerosa: estudio jurisprudencial y breve ensayo doctrinal*, Aranzadi, Pamplona, p. 194.

de las circunstancias que causaron el convenio y por tener la opción mediante cualquier tipo de garantía o incluso por hipoteca de asegurar la renta.

Se tienen dos opciones para poder asegurar su derecho el cónyuge viudo debido a ese carácter que tiene la renta vitalicia de ser personal⁷⁰: en base al art. 1.805 CC si no se cumple la obligación del pago puede exigir el pago de esas pensiones que se encuentren vencidas y asegurarse las futuras y si no quiere correr el riesgo a que se produzca el incumplimiento, con los herederos puede convenir la constitución de la garantía real, siendo la hipoteca de rentas prevista en el art. 157 de la Ley hipotecaria, con ésta, se evitan riesgos que derivan de ese carácter personal del derecho y obtienen toda la utilidad del carácter constante y fijo de la renta vitalicia, pudiendo disfrutar los herederos de los bienes de esa herencia y libres de carga alguna.

Donde se producen más e importantes pruebas de rentas vitalicias *ex lege*, es probablemente en el Derecho laboral, principalmente estas rentas vitalicias se dan en las ramas de los accidentes de trabajo, entre las enfermedades profesionales, la invalidez y la jubilación,⁷¹ como ejemplo citar lo que prevé el art. 196 de la Ley General de la Seguridad Social⁷², en su párrafo segundo dice que la prestación que corresponde a la incapacidad total permanente, será una pensión vitalicia que solamente y de forma excepcional, si el beneficiario es menor de 60 años, se podrá sustituir por una prestación pero a tanto alzado,⁷³ de la misma forma en los párrafos 3º y 4º, sitúa para los supuestos de incapacidad permanente absoluta y gran invalidez, una prestación económica que consiste en una pensión vitalicia, por lo que se puede apreciar la virtualidad que presenta la renta vitalicia para poder satisfacer en esta rama del derecho la pretensiones que se pretenden con la idea de abarcar las necesidades económicas del posible beneficiario de una renta al darse alguna contingencia de las previstas en la Ley, todo esto se asegura sin lugar a dudas en base a los ingresos constantes y fijos que facilita la renta vitalicia.

Respecto al derecho de circulación, la Ley 35/2015, de 22 de septiembre, y entrada en vigor el 1 de enero de 2016, de reforma del sistema para la valoración de los daños y perjuicios causados a las personas en accidentes de circulación, que deroga el anterior Real Decreto Legislativo 8/2004, de 29 de octubre, pero en lo que nos afecta se mantiene en el mismo sentido, en su art. 41. 1, nos dice que: “*En cualquier momento las partes pueden convenir o el juez*

⁷⁰ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*, ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, p. 257-258.

⁷¹ Badenas Carpio, J. M. (1995): *La renta vitalicia onerosa: estudio jurisprudencial y breve ensayo doctrinal*, Aranzadi, Pamplona, p. 195.

⁷² Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, “*por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social*”.

⁷³ Álvarez de la Rosa, M. (1999): *Comentario a la Ley General de la Seguridad Social*, dirigido por Monereo Pérez, J. L., y Moreno Vida, Mª N., T. II (arts. 128 a 234), Comares, Granada, p. 1.359; Toscani Giménez, D. (2006): *El régimen jurídico de las pensiones de incapacidad permanente. Derechos y obligaciones de solicitantes y beneficiarios*, Tirant lo blanch, Valencia, pp. 157 - 158.

*acordar, a petición de cualquiera de ellas, la sustitución total o parcial de la indemnización fijada de acuerdo con el sistema establecido en esta Ley por la constitución de una renta vitalicia en favor del perjudicado.”*⁷⁴.

Entiende mayoritariamente la doctrina que la sustitución del tanto alzado respecto de la indemnización a cambio de una renta vitalicia, es pertinente en los casos de que las lesiones sean graves y elevados los daños, esas prestaciones en forma de renta no están reguladas de forma expresa, por tanto parece adecuado aplicar la posibilidad de la norma del art. 1.802 y siguientes del Código Civil, claro está, teniendo presente la diferente naturaleza de las rentas vitalicias *ex lege*.

Esta renta vitalicia que prevé este texto legislativo posee diferente naturaleza permitiendo la actualización cuando se altera sustancialmente esos motivos que propiciaron su fijación o bien por aparecer daños sobrevenidos, tal y como se dice en el art. 43 de la Ley citada anteriormente, por lo que no sólo hace esta previsión, mención a las modificaciones monetarias, en los casos en los que la cláusula de estabilización no haya sido pactada, sino igualmente a todas las circunstancias en que al estado del paciente le pueda afectar,⁷⁵ esta diferencia tiene su razón de ser en su naturaleza diferente y la finalidad de esas rentas ya que la característica indemnizatoria de la renta *ex lege* exige que se adecúe para poder realizar su finalidad a las circunstancias concretas del paciente.

Debido a las garantías de solvencia que se exigen a las aseguradoras respecto del pago de la pensión, en comparación con las rentas vitalicias, estas dan menos problemas, en cambio una Sentencia judicial puede exigir la que crea oportuna dado que aun adoptadas las cautelas legales hay compañías de seguros que han desaparecido y sigue ocurriendo en la actualidad, es tal el caso, que la ley ha dispuesto la regulación para el caso de que se produzca la disolución, la liquidación incluso los procedimientos concursales de éstas⁷⁶.

No se debe olvidar la oportunidad cuando se habla del contrato de alimentos, en que se sustituya la pensión de alimentos por una renta vitalicia auténtica siempre que se den las circunstancias en que se altere la convivencia pacífica de las partes, el Código Civil en su art. 1.792 faculta a los contratantes la posibilidad de cambiar la obligación alimenticia por la renta vitalicia en el momento de darse las circunstancias en el precepto previstas; esta renta, su origen

⁷⁴ Ley 35/2015, de 22 de septiembre, “*de reforma del sistema para la valoración de los daños y perjuicios causados a las personas en accidentes de circulación*,” art. 41. 1.

⁷⁵ Soto Nieto, F. (1996): *El gran inválido. Aspectos jurídico legales en la valoración de los daños y perjuicios sufridos*, Diario La Ley, T. 2, p. 11.

⁷⁶ Bataller Grau, J. (1998): “La indemnización del daño corporal mediante pago de una renta en la Ley de responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor” *Revista Española de Seguros*, nº 93, enero-marzo, p. 49.

se encuentra en la ley, ya que los contratantes acordaron una pensión de alimentos transformándose en renta vitalicia en virtud de lo que se establece en el citado artículo.

5.3.- Por resolución judicial.

Es evidente, que también una obligación de renta vitalicia sea por causa de una resolución judicial, pero no se deben confundir los casos en que es causa verdadera la Sentencia judicial y en los que las partes no se ponen de acuerdo y lo soluciona una resolución judicial en cuanto a la ejecución o constitución de una renta vitalicia, siendo el origen de la misma una disposición legal o bien un contrato⁷⁷.

Cuando la Sentencia judicial que se dicta es con la intención de crear la renta vitalicia y ésta no se encuentre en la Ley establecida es cuando tendrá el verdadero carácter judicial.

Al juez se le concede la facultad en determinados sistemas legislativos de determinar las indemnizaciones en rentas vitalicias que corresponden a los lesionados, en estos casos no se pueden considerar las rentas judiciales, ya que su formación es amparada por la Ley, por lo que son legales, como así ocurre en el terreno laboral. Hasta que se reformó la Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor en nuestro ordenamiento jurídico y en virtud de la disposición adicional 8ª de la Ley 30/95 de 8 noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros Privados⁷⁸, en la que se introduce un baremo vinculante para poder valorar los daños y perjuicios que se causan en accidentes de circulación a las personas, no se contemplaba esa posibilidad, en cambio los jueces ya establecían indemnizaciones que constituían una renta vitalicia comportando unas auténticas rentas judiciales.

Por primera vez se introduce como rentas vitalicias las indemnizaciones cuando se produjo la reforma de 1.995, desde esto las rentas vitalicias que los jueces y tribunales establecían en el terreno del Derecho de la circulación, se transforman en auténticas rentas legales dejando de ser rentas judiciales. En cambio esto sólo es aplicable a los daños y perjuicios que no sean derivados de los accidentes de circulación, por lo que se podría valorar si esta práctica es adecuada y por otro lado en los casos no amparados de forma específica por la ley, esas indemnizaciones con formato de renta se pueden considerar verdaderas rentas vitalicias cuya creación es judicial.

⁷⁷ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*, ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, p. 270.

⁷⁸ Ley 30/1995, de 8 de noviembre, “*de ordenación y supervisión de los seguros privados*”.

El art. 1.902 del Código Civil da a jueces y tribunales una gran discrecionalidad por su contenido respecto de la obligación de la reparación del daño causado, a la hora de determinar la manera de resarcir, vista la amplitud de la palabra reparar, por lo que parece que se pueda decidir una indemnización con formato de renta en diferentes ámbitos al propio del derecho de la circulación; en los tipos ilícitos cualquiera que sea, bien civil o bien penal, la reparación del daño causado cabe por medio de la renta vitalicia, aunque los casos más apropiados para usar este mecanismo de indemnización son aquellos en que las lesiones vayan acompañadas de secuelas graves, de forma habitual invalidantes, que implique la pérdida en la víctima de la capacidad adquisitiva o que le impida poder realizar las más esenciales actividades de la vida de forma independiente⁷⁹. Igualmente resultan apropiadas cuando las expectativas de la vida sean particularmente reducidas o incierta por motivo de la lesión, ya que se evita que los herederos de la víctima sean los que se aprovechen de la indemnización o bien que ésta pueda ser insuficiente al prolongarse su vida más de lo esperado⁸⁰.

Parece coherente el que la renta vitalicia sea el mecanismo ideal para la indemnización en los casos de lesiones permanentes, que de por vida dejan secuela o en los que la esperanza de vida sea muy reducida o a causa de la lesión particularmente incierta.

Vistas las posibilidades de asegurar una indemnización para que se convierta en renta vitalicia en diferentes ámbitos al de la circulación de vehículos a motor, y los casos en los que esa indemnización resulte más propicia, falta solamente el planteamiento de si esa renta vitalicia contiene ese carácter de judicial.

A la hora de determinar si las indemnizaciones se pueden incluir en las rentas vitalicias judiciales, el problema es que los jueces y tribunales de forma analógica usan el baremo que sirve para resarcir a toda clase de daños corporales, ya sean derivados de un accidente de circulación o no, esa aplicación de forma analógica de ese baremo legal se podría considerar como que son legales estas rentas vitalicias, en cambio la norma nos deja muy claro que su ámbito de aplicación son daños y perjuicios a causa de accidentes de circulación, parece lógico decir que el resto de las rentas vitalicias que no se contemplen expresamente en la ley son verdaderas rentas vitalicias judiciales.

⁷⁹ Lacruz Berdejo, J. L. (2002): *Elementos de Derecho Civil*, T.II, *Derecho de obligaciones*, vol. 2º, *contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito*, 2ª ed. Revisada y puesta al día por Rivero Hernández, F., Dykinson, Madrid, p. 492

⁸⁰ Bataller Grau, J. (1998): "La indemnización del daño corporal mediante pago de una renta en la Ley de responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor" *Revista Española de Seguros*, nº 93, enero-marzo, p. 44.

En estas rentas vitalicias judiciales, la Sentencia judicial, como título constitutivo de esa relación, determinante de la estructura, cuantía, extensión e incluso periodos de pago de la renta⁸¹, pero esto no impide que a su vez le sean de aplicación los contenidos de los arts. 1.802 y siguientes del Código Civil en lo que no se halle previsto en la Sentencia, y por supuesto, siempre y cuando no se ponga en contradicción de su propia naturaleza; para finalizar, decir que las rentas vitalicias judiciales, se pueden asegurar para no resultar inexistentes, decir igualmente que los sistemas de garantía son iguales que los de cualquier renta vitalicia⁸².

6.- EFECTOS.

Una de las grandes preocupaciones que el cedente en los contratos de renta vitalicia tiene, es la de garantizar que se cumpla la obligación del cesionario, y eso porque el riesgo normal que existe en todos los contratos se añade el que, en todos los supuestos de renta vitalicia, el cedente cumple su obligación de entrega del bien antes que el cesionario comience a cumplir la suya, del pago de la renta. Por todo esto no es de extrañar el interés que puede tener el perceptor de la renta vitalicia, en intentar reforzar su crédito de alguna manera con otras garantías.

Sin perjuicio de que se pudieran haber pactado garantías concretas, la primera garantía del cumplimiento de un contrato es el artículo 1.124 del Código Civil, en cuya virtud:

“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen a señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria”.

Ahora bien, para este tipo de contrato de renta vitalicia, se establece en virtud del artículo 1.805 del Código Civil que: *“La falta de pago de las pensiones vencidas no autoriza al perceptor de la renta vitalicia a exigir el reembolso del capital ni a volver a entrar en la posesión del predio enajenado; sólo tendrá derecho a reclamar judicialmente el pago de las rentas atrasadas y el aseguramiento de las futuras”.*

⁸¹ Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): “La renta vitalicia” ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, p. 274.

⁸² Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): “La renta vitalicia” ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, p. 273.

En base a este artículo, el acreedor de la renta vitalicia no puede pedir, si el deudor incumple su obligación de pagar las pensiones, la resolución del contrato en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, ya que se le niega la utilización de este precepto, pudiendo solicitar únicamente el cumplimiento.

En defensa de este precepto se han usado los siguientes argumentos: puede ser muy perjudicial la facultad resolutoria tácita para el deudor de la renta vitalicia, si ese incumplimiento se produce cuando haya transcurrido un buen lapso de tiempo, ya que podría plantearse un verdadero enriquecimiento injusto para el acreedor de la prestación, dado que recupera el bien que entregó y además retiene las pensiones recibidas. Por otro lado, nos encontramos ante un contrato aleatorio, en el que se asume un riesgo, y además, si se configura este contrato como un contrato unilateral y real se tendría que excluir de la aplicación del artículo 1.124 del Código por su propia naturaleza, ya que está referido a obligaciones recíprocas.

Dicho lo anterior resultaría un poco absurdo el planteamiento del supuesto enriquecimiento de ese acreedor de la pensión o renta, cuando realmente el que sale perjudicado es este acreedor cuando ha incumplido el cesionario, y respecto al riesgo que se asume, es el propio de estos negocios y no el que deriva de la voluntad de no cumplir de uno de los contratantes.

También decir que no es posible conocer si el capital que se entrega tras el momento de la celebración del contrato por el que constituye la renta, su valor será superior o no respecto al montante total de las rentas o pensiones, con lo que no se da, entre las prestaciones que respectivamente corren a cargo de cada una de las partes, la equivalencia que se estableció al comienzo de la relación.

Por ello, tanto la doctrina⁸³ como el Tribunal Supremo⁸⁴ han mantenido que el citado precepto no es imperativo, y por tanto las partes pueden pactar en el contrato de renta vitalicia su resolución en el caso de incumplimiento, mediante el establecimiento de una condición resolutoria explícita, permitiéndole esto, eludir la aplicación del artículo 1.805. En la misma línea también se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado⁸⁵.

⁸³ Gomá Salcedo, J. E. (1960): "Principales problemas de la renta vitalicia", *Revista de Derecho Notarial*, p. 332.

⁸⁴ Las SSTs, de 13 de mayo de 1959; 14 de octubre de 1960; 15 de enero de 1963; 29 de junio de 2001 y STS 2010/820, de 16 de diciembre, desde la primera STS hasta la última aquí referenciadas mantienen hasta la actualidad, la posibilidad de pactar la resolución del contrato en caso de incumplimiento.

⁸⁵ La Resolución de 16 de octubre de 1989, igualmente estima que el artículo 1.805 realmente no supone la prohibición del pacto resolutorio, sino solamente una previsión legal y con carácter dispositivo en el caso de que se produzca el silencio contractual al respecto.

7.- CONCLUSIONES.

Se puede afirmar que respecto a las relaciones jurídicas que generan el contrato de renta vitalicia, tal y como se ha visto a lo largo de este trabajo, existían en épocas romanas aunque no fuera muy utilizada como contrato, realmente en la Edad Media fue cuando se produjo su mayor desarrollo y expansión de esta figura, ya que a través de las relaciones jurídicas típicas de aquella época se van creando rentas vitalicias, que poco a poco irán modificándose y distinguiéndose de las rentas perpetuas de forma paulatina hasta concluir al formato de contrato muy similar al que hoy conocemos; en realidad en la época medieval tanto el derecho como la economía tenían un terreno bien abonado para el desarrollo y posterior evolución del contrato de renta vitalicia, para el desempeño de una prestación de alimentos en la Alta Edad Media y en la Baja Edad Media se conformaba como un sistema de crédito, ya que se encontraba prohibido el préstamo con interés, ésta fue la etapa de más importancia, dado que el carácter aleatorio del contrato de renta vitalicia se puso de manifiesto acogiendo muchas de sus características que aun en la actualidad se mantienen. Ya se da un primer intento en el siglo XVI de regularizar esta figura, siendo considerada por algunos ilustrados como contrato de compraventa, clasificándose con los contratos aleatorios que primero se integró en el Code francés y posteriormente en el nuestro.

Se distingue el contrato de renta vitalicia como autónomo e independiente en relación al contrato de compraventa y del mutuo, a pesar de estar vinculados a éstos a medida que evolucionaban, ahora en la actualidad ya no, dado que se da una circunstancia sustancial como es que en el contrato de renta vitalicia no exista esa obligación, que sí que tienen los otros contratos de devolver el capital, e incluso su naturaleza es diferente; la principal diferencia respecto del contrato de compraventa es el factor aleatorio de la renta vitalicia ya que afecta por completo, esto no implica que algunas normas de la compraventa les sean aplicables al contrato de renta vitalicia al tener similitudes en su configuración y estructura.

En relación a los contratos de alimentos del art. 1.790 y siguientes de nuestro Código Civil se aprecian grandes diferencias con el contrato de renta vitalicia, en el antiguo vitalicio, la prestación de alimentos su carácter es variable, personalísimo y asistencial puede configurarse a través de una obligación de dar y o hacer y es definida como un servicio de valor que añade aleatoriedad al contrato, es decir, la que se deduce de su duración incierta y la del variable carácter de esa pensión.

El seguro sobre la vida no es identificable con el contrato de renta vitalicia, estas figuras realmente comparten ciertas similitudes, especialmente en algunos tipos de contrato determinados, su diferente normativa y naturaleza de este contrato de seguro sobre la vida,

además del carácter mercantil e industrializado de sus actividades aseguradoras hacen que no sea posible equiparación al contrato que nos ocupa.

Sobre la hipoteca inversa no guarda demasiada relación con el contrato de renta vitalicia, en la primera el que la constituye cobra un préstamo del que su vivienda propia es garantía, además manteniendo su uso y titularidad, por lo que se puede apreciar la cualidad que la separa de la renta vitalicia, como es, ese préstamo que se garantiza con la citada hipoteca inversa, se recibe una cierta cantidad de dinero que posteriormente se tiene que devolver, constituyendo la garantía de esa devolución el bien inmueble, con lo que no hay similitudes con el contrato de renta vitalicia, en cambio, se ha procurado su incentivación por parte de los poderes públicos en base al fin asistencial, a través del fomento relativo a la fiscalidad de este tipo de contrato, así como el subvencionar los posibles gastos de su constitución, pero en realidad mucho más se hubiera podido conseguir, si se hubiera modernizado e incentivado nuestro contrato de renta vitalicia y más aún en la actualidad ya que en el contexto en el que nos encontramos en claro descenso aunque se haya dado algún repunte puntual, a la vez del descenso de los precios en el mercado de la vivienda.

Por otro lado, en el contrato de renta vitalicia el elemento determinante y por lo que se le caracteriza este tipo de contrato es la aleatoriedad, elemento que a su vez nos sirve para poder diferenciarlo de muchos otros tipos de contratos, por lo que siendo común este alea respecto de todos esos contratos aleatorios, con sus características propias nos permiten poderlos diferenciar de los otros contratos que se encuentran afectados por alguna indeterminación; esta aleatoriedad se conoce y se acepta por ambas partes ya que forma parte del contrato, por lo que es compatible la existencia del alea contractual, sin que previamente exista un riesgo extracontractual, además es necesario que esté referido a la prestación que es fundamental del contrato y a ese mecanismo contractual, dado que sin ella no podría existir, por tanto el alea es el esencial elemento del contrato y por tanto condiciona las prestaciones a ambos lados de los contratantes.

Este tipo de contratos se basa en el alea, que consiste en la incertidumbre en relación a la duración del contrato y por otro lado la obligación que existe de pagar la pensión, por tanto afecta directamente a la prestación de ese deudor, en consecuencia al contrato en su resultado final. El alea en el art.1.802 del Código Civil confirma su esencialidad ya que la convierte en el elemento sin el cual, no se dará el contrato de renta vitalicia, éste exige solamente posibilidades recíprocas de ganancias o pérdidas para las dos partes que contratan en el contrato oneroso, en relación al gratuito pide que las partes lleguen a un acuerdo para poder someter

esta prestación o las principales prestaciones de ese contrato a un incierto evento que las determine, afectando a la entidad de las ganancias o pérdidas recíprocas de los dos contratantes.

Se da la alea típica en el contrato de renta vitalicia, si es inferior la renta al producto que resulta del bien que se cede, tradicionalmente esta opinión está condicionada por la consideración onerosa que tienen los contratos aleatorios dada la confusión que existe entre falta de aleatoriedad y gratuidad. Si los productos de ese bien que se ceden, su renta es inferior, ese contrato resulta aleatorio y gratuito. Si falta el alea entonces el contrato es previsible, es decir, cuando finalice el contrato, se podrá conocer el valor patrimonial sacrificado por ambos contratantes, si en ese momento no se conoce esa relación de valor de las dos prestaciones, en este caso sería aleatorio el contrato y por tanto en caso contrario sería conmutativo.

Puede ocurrir que gratuidad y aleatoriedad se den cuando se desconoce el valor del patrimonio sacrificado de una de las partes, dado que no se conoce la relación de ese valor entre las dos prestaciones, pero parece evidente, que una de las partes será superior respecto de la otra, aquí habrá que determinar si se da el contrato aleatorio de renta vitalicia verdadero, o bien si se trata de una donación que no es aleatoria que puede ser o no camuflada.

El contrato de renta vitalicia cuando al constituirse en base a la vida de una persona fallecida o bien enferma, es nulo, si en los veinte días siguientes a cuando se formaliza el contrato fallece, todo ello en base al art. 1.804 del Código Civil; de esto se extrae que no siempre supone carencia de la aleatoriedad y al revés, puede darse la aleatoriedad pero sin que se produzcan los presupuestos que establece el citado artículo, por lo que deben interpretarse en un sentido amplio, dejando su verificación de esas circunstancias en manos del juzgador, que será el que decida.

Se trata de un contrato no real, consensual e incluso podría ser unilateral ya que se puede realizar a título gratuito, la doctrina en la actualidad coincide en la consensualidad del contrato a pesar de la mala dicción del art. 1.802 del Código Civil, se dan diferentes razones, como el acogimiento de la regla de consensualidad general que se proclamó en el Ordenamiento de Alcalá y que fue plasmada en el art. 1.258 de nuestro código, igualmente por las diferentes expresiones que se utilizan en contratos que son reales nominados y también el art. 1.802 que nos viene a decir que la entrega no sustituye al consentimiento, sino que se trata de un presupuesto simple y de un título que justifica esa obligación de devolver y finalmente las similitudes del contrato de compraventa con el de renta vitalicia, pero no con el mutuo.

En atención al capital del contrato que nos ocupa se puede constituir por bienes inmuebles o bien por muebles, el dinero incluido, incluso se puede considerar sin ningún problema el que esté constituido una parte en especie y la otra en dinero, por virtud de la

facilidad que da el art. 1.802 del Código Civil ya que no impone ninguna restricción, por otro lado no se precisa que se transmita el dominio del capital ya que resulta posible la transmisión de la nuda propiedad o también el usufructo, aunque parece que el citado artículo parece que pide que se transmita la propiedad de ese capital, ya conocemos que el legislador en este caso es impreciso, incluso si se considerara la necesaria transmisión del dominio, es necesario que distingamos, entre la transmisión de ese dominio del derecho real que es limitado y la transmisión de ese dominio del bien inmueble en el que recae.

En cuanto a la pensión su objeto en general suele ser dinero, aunque nada se opone en que pueda ser en especie o bien ambas cosas, en esto último se puede configurar como una prestación denominada mixta o bien prestación alternativa, ya que ostenta un carácter continuado y de forma periódica en la obligación en el abono de la renta, y con el actual sistema nominalista que existe, es por lo que es aconsejable el pacto de cláusulas para estabilizar la renta, dado ese carácter que tiene el contrato de aleatorio.

El contrato de renta vitalicia, se extingue cuando tiene lugar el fallecimiento de la vida en la que se contemplaba el citado contrato, pero para que pueda ser la del acreedor o deudor debe ser una de ellas la que se tome como módulo, si el acreedor fallece pero la vida que se contempla sigue, esa relación sigue vigente, resultando los herederos de ese acreedor los que se subrogan en su misma posición jurídica, manteniéndose la obligación de pago mientras dure la vida módulo, salvo si ha habido pacto en contrario. Igual ocurre en el caso del deudor que muere antes de la vida que se contempla, sus herederos siguen con la obligación del pago de la renta hasta que se extinga el contrato.

El derecho a la percepción de la renta que se deriva del contrato de renta vitalicia, se caracteriza por ser vitalicio y además personal, vitalicio porque se encuentra su duración, supeditado al tiempo que dure la vida módulo sin que pueda haber condición alguna, y es personal porque pese a lo que dice el art. 1.802, el art. 1.805 nos dice que en caso de falta de pago de la renta otorga sólo a su titular el ejercicio del derecho para poder reclamar de manera judicial la pensión atrasada y a la vez asegurar las que sean futuras, pudiéndose percibir en este extremo que si este derecho fuera real, no tendría sentido la capacidad de asegurar esa renta al producirse por parte del deudor el incumplimiento, en base a la garantía real; También el art. 336 del Código Civil relaciona a los bienes muebles a la renta vitalicia, por lo que si se trata de un derecho, este deberá ser personal.

También decir que el art. 1.802 del Código Civil, entre el contrato que se constituye de renta a cambio de ese capital consistente en bienes muebles o inmuebles, no distingue y por

tanto es muy difícil poder afirmar ese carácter real sobre un derecho que sobre un capital recae consistente en bienes muebles, y si es en dinero de forma especial.

El acreedor se encuentra legitimado en base al art. 1.805 del Código Civil, al no cumplir el deudor con su obligación, a poder reclamar el abono de las rentas vencidas y el asegurar las futuras, aunque la resolución del contrato no se permite; una vez efectuada esa reclamación de los pagos vencidos, si se paga, eso no libera del aseguramiento al deudor de las rentas futuras, pues esto se fundamenta en que en el momento que vencieron las rentas no se pagaron. Por lo que cabe la posibilidad de poder resolver el contrato al incumplir el deudor y además no prestar las correspondientes garantías que se solicitaron, y aunque las termine pagando esas pensiones reclamadas ya vencidas. Mayor dificultad nos encontramos ante la posible resolución del contrato sin prestar las garantías que se pactaron pero sin incumplimiento.

Hoy día se puede realizar un pacto resolutorio de forma expresa ante la posibilidad de incumplir la obligación del pago de la pensión, cuando se realiza esto, si se incumple, al acreedor se le otorga la facultad de pedir la resolución, y con los efectos acordados, por lo que resulta imprescindible el pacto de esos efectos que se derivan de la resolución, ya que se dan infinidad de controversias en base a los mismos, de todas formas creemos que si no hay pacto, lo más idóneo es aplicar el art. 1.120 del Código Civil de forma que el acreedor recupere el capital dado que sus intereses o frutos serán compensadas con las rentas que cobró.

La vía más idónea para poder garantizar la renta es la hipoteca como garantía de renta, cuando resulte incómoda la resolución del contrato al acreedor, una vez más, lo ideal es el pacto con todo lujo de detalles y sobre sus diferentes circunstancias, y de forma especial, los efectos de la transmisión del bien inmueble que se hipoteca y el alcance de la garantía hipotecaria y su posible liberación.

Para finalizar decir que es posible establecer la cláusula de inembargabilidad dentro de las rentas que se constituyen de forma gratuita, ello en base al art. 1.807 del Código Civil, pero es requisito esencial que se trate de una renta vitalicia y que carezca de ninguna contraprestación, con lo que podemos excluir todas las que conlleven alguna contraprestación ya que podrían causar al acreedor del pensionista determinados perjuicios, si se hace debe ser a través de una declaración expresa y esta inembargabilidad afecta solamente al derecho de crédito, y no así a dinero y bienes que en el patrimonio del pensionista se puedan integrar.

8.- LEGISLACIÓN.

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.
- Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.
- 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.
- 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.
- BOE núm. 294, de 8 de diciembre de 2007, pp. 50593 a 50614; Formato digital, disponible en: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2007-21086.
- Ley 35/2015, de 22 de septiembre, *“de reforma del sistema para la valoración de los daños y perjuicios causados a las personas en accidentes de circulación”*.
- Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

9.- JURISPRUDENCIA.

9.1 Sentencias del Tribunal Supremo.

- STS de 19 de octubre de 1908.
- STS de 14 de noviembre de 1908.
- STS de 6 de febrero de 1915.
- STS 1957/235 de 29 de mayo.
- STS 1959/982 de 13 de mayo.
- STS 1960/3086 de 14 de octubre.
- STS 1962/5005 de 23 de noviembre.
- STS 1963/20 de 15 de enero.

- STS 1965/3172 de 28 de mayo.
- STS 1980/4736 de 6 de mayo.
- STS 1982/1171 de 1 de julio.
- STS 1987/8876 de 7 de julio.
- STS 1987/8612 de 30 de noviembre.
- STS 1988/12985 de 3 de noviembre.
- STS 1991/2979 de 5 de junio.
- STS 1991/4461 de 31 de julio.
- STS 1992/17610 de 2 de julio.
- STS 1992/17596 de 21 de octubre.
- STS 2001/5622 de 29 de junio.
- STS 2002/5904 de 9 julio.
- STS 2003/4321 de 1 de julio.
- STS 2010/820 de 16 de diciembre.

9.2 Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

- STSJ de Madrid, 2000/4294 de 4 de abril.
- STSJ de Madrid, 2000/7349 de 7 de junio.
- STSJ de Madrid, 2000/8951 de 4 de julio.

9.3 Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

- RRDGRN 21 de diciembre de 1943.
- RRDGRN de 16 de octubre 1989.
- RRDGRN de 26 de abril 1991.

10.- BIBLIOGRAFÍA.

- Álvarez De La Rosa, M., (1999): *Comentario a la Ley General de la Seguridad Social*, dirigido por Monereo Pérez, J. L., y Moreno Vida, M^a N., T. II (arts. 128 a 234), Comares, Granada, p. 1359.
- Anguita Ríos, R. M. (2008), “Regulación relativa a la hipoteca inversa según la Ley 41/2007, de 7 de diciembre”, *El Consultor inmobiliario*, nº 87, febrero, versión on line, disponible en: <http://revistaelconsultorinmobiliario.laley.es/vaps/generico/cinmobiliario/cinmobiliario.cfm?sgid=6093359.370.3.1071328500.25416302>, pp. 2.
- Badenas Carpio, J. M. (1995): *La renta vitalicia onerosa: estudio jurisprudencial y breve ensayo doctrinal*, Aranzadi, Pamplona, p. 124 - 195.
- Bataller Grau, J. (1998): “La indemnización del daño corporal mediante pago de una renta en la Ley de responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor” *Revista Española de Seguros*, nº 93, enero-marzo, pp. 44 y 49.
- Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): “En torno a la condición potestativa”, *Revista española de Derecho Privado*, Tomo XLVII, pp. 215 a 225.
- Beltrán de Heredia y Castaño, J. (1963): *La renta vitalicia*. ed. De Derecho Reunidas S.A., Madrid, pp. 7 - 274.
- Butera, A. (1935): *Del contratto vitalizio*, UTET, Torino, pp. 22 y 29.
- Calvo Antón, M. (1989-3): “El contrato de alimentos como figura contractual independiente”, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, pp. 639 - 641.
- Chillón Peñalver, S. (2000): “*El contrato de vitalicio: caracteres y contenido*”, Edersa, Madrid, p. 99.
- Corbal Fernández, J. (2000): *Comentario del Código Civil*, coordinado por Sierra Gil De La Cuesta, I., T. 8, (arts. 1790 a 1902), Bosch, Barcelona, p. 46
- Cossio Corral, A. (1977): *Instituciones de Derecho civil: Parte general, Derecho de obligaciones*, T. I, ed: Alianza Universidad, Madrid, p. 465.
- De Buen Lozano, D. (1910): *Voz: renta vitalicia*, Enciclopedia Jurídica Española, T. XXVII, Francisco Seix editor, Barcelona, publicación autorizada por R.O de 4 de junio, p. 217.

- Delgado Cordero, A. M^a. (2003): “Contrato de vitalicio: régimen jurídico. Similitud con otras instituciones”. Comentario a la STS de 9 julio 2.002, *Revista de Derecho Patrimonial*, nº 10, p. 146.
- Del Moral y Luna, A. (1952): “La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta”, *Revista de Derecho Privado*, p. 207, 806.
- Del Moral y Luna, A. (1959): “El contrato de renta vitalicia como modalidad del de compraventa”, *Estudios jurídicos del Colegio Notarial* de Barcelona, pp. 221 - 226.
- Díez-Picazo, L. (2001): *Sistema de Derecho Civil*, ed. Tecnos, Madrid, pp. 431 – 435.
- Gomá Salcedo, J. E. (1960): “Los principales problemas de la renta vitalicia”, *Revista de Derecho Notarial*, p. 20L, 312 - 332.
- Gómez Laplaza, M^a C. (2004): “Consideraciones sobre la nueva regulación del contrato de alimentos”, *Revista de Derecho Privado*, marzo-abril, pp. 155 -157.
- Guilarte Zapatero, V. (1982): *Comentario a los artículos 1.790 a 1.880 del Código Civil*, en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, dirigidas por Albadalejo, M., Tomo XXII, vol. 1º, Edersa, Madrid, pp. 394 - 396.
- Herranz González, R., (2006) “Hipoteca inversa y figuras afines”, Madrid, Portal mayores, *Informes portal mayores*, nº 49. (Fecha de publicación: 21/03/2006), versión on line, disponible en: <http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>, pp. 6.
- Lacruz Berdejo, J. L. (2002): *Elementos de Derecho Civil*, T.II, *Derecho de obligaciones*, vol. 2º, *contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito*, 2ª ed. Revisada y puesta al día por Rivero Hernández, F., Dykinson, Madrid, p. 492
- Martínez Rodríguez, N. (2002): *La obligación legal de alimentos entre parientes*, La Ley, Madrid, pp. 38 a 40.
- Miquel Silvestre, J. A., (2008): *Hipoteca Inversa. Algunas hipótesis de conflicto*, Diario La Ley, 14 de abril, p. 6.
- Molleda Fernández, J. A. (1959): “Legado de renta vitalicia y legado a cargo del legatario”, *Revista de Derecho Español y Americano*, octubre-diciembre, pp. 1059 a 1063.

- Núñez Zorrilla, M^a C. (2003): *El contrato de alimentos vitalicio: configuración y régimen jurídico*, Marcial Pons, Madrid-Barcelona, p. 147.
- Planiol, M. y Ripert, J. (1946): *Tratado práctico de Derecho civil francés*, traducido por Díaz Cruz, M., T.IX (Los contratos civiles), 2ª parte, Cultural S.A, La Habana, p. 516.
- Quesada Sánchez, A. J. (2008): “Apuntes jurídico-civiles sobre la llamada hipoteca inversa: inquietudes iniciales sobre la cuestión”, *El Consultor Inmobiliario*, n^o 88, marzo, versión on-line, disponible en: <http://revista-elconsultorinmobiliario.laley.es/vaps/generico/cinmobiliario-/cinmobiliario.cfm?sgid=6097256.370.3.1071328500.25412405>, pp. 17.
- Quiñonero Cervantes, E. (1979), “*La situación jurídica de renta vitalicia*”, Secretariado de Publicaciones Universidad de Murcia, Murcia, p. 116 - 195.
- Rodríguez López, F. (1988): “La cesión de bienes a cambio de alimentos: el contrato de vitalicio”, en Homenaje a Vallet De Goytisolo, J. B., n^o 3, Consejo General del Notariado, Madrid, pp. 741
- Rubio Torrano, E. (2007): “De la Ley que define la hipoteca inversa y regula otras muchas cosas”, *Aranzadi Civil*, n^o 17/2007 (Tribuna), versión on line, disponible en: <http://nuevo.westlaw.es/wles/app/document?docguid=I7284caf0ba6911dc97b2010000000000&srguid=ia744800e0000011a457d53ba651f3805>.
- Sabater Bayle, E. (1997): “Contrato vitalicio y resolución de las obligaciones”, *Aranzadi Civil*, n^o 8, julio, p. 10.
- Savigny, F. (1930): *Sistema de Derecho Romano Actual*. T. II, 2ª ed. traducida por Durán y Bas, M., Centro Editorial de Góngora, Madrid, pp. 276 - 278.
- Toscani Giménez, D. (2006): *El régimen jurídico de las pensiones de incapacidad permanente. Derechos y obligaciones de solicitantes y beneficiarios*, Tirant lo blanch, Valencia, pp. 157 - 158.
- Soto Nieto, F. (1996): *El gran inválido. Aspectos jurídico legales en la valoración de los daños y perjuicios sufridos*, Diario La Ley, T. 2, p. 11.
- Zurita Martín, I. (2001): *Contratos vitalicios*, Marcial Pons, Barcelona, p. 13.
- Zurita Martín, I. (2001-3): “Contratos vitalicios: forma y simulación”, *Revista Actualidad Civil*, n^o 26, p. 24.