

1.2. Derecho de Familia

La renta vitalicia como instrumento económico de protección para las personas mayores y discapacitadas

*Life annuity as an economic instrument
of protection for elderly and disabled people*

por

ANA ISABEL BERROCAL LANZAROT

Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil (acreditada a profesora Titular)
Universidad Complutense de Madrid

RESUMEN: Una sociedad española cada vez más envejecida, una situación de crisis económica con una tendencia inflacionista de los precios que implica una pérdida del poder adquisitivo, un incremento del valor de la vivienda unida al hecho que España es un país de propietarios y que la cuantía de la pensión de jubilación y en su caso, por discapacidad no llegan en este contexto a cubrir las necesidades vitales y los gastos aparejados al envejecimiento determina la búsqueda de nuevas formas de ahorro y financiación que complementen tales pensiones. Entre estos instrumentos podemos destacar la hipoteca inversa, la venta de la nuda propiedad, la venta con alquiler garantizado, el seguro de rentas vitalicias, el contrato de alimentos y la renta vitalicia entre otros. El presente estudio por razones de espacio que va a centrar en el análisis de la renta vitalicia en todo lo que implica su dimensión jurídica.

ABSTRACT: An increasingly aging Spanish society, a situation of economic crisis with an inflationary trend in prices that implies a loss of purchasing power, an increase in the value of housing combined with the fact that Spain is a country of homeowners and that the amount of The retirement pension and, where applicable, disability pension do not cover vital needs in this context and the expenses associated with aging determine the search for new forms of savings and financing that complement such pensions. Among these instruments we can highlight the reverse mortgage, the sale of the bare property, the sale with guaranteed rent, the annuity insurance, the alimony contract and the annuity among others. This study, due to space, will focus on the analysis of the annuity in everything that its legal dimension implies.

PALABRAS CLAVES: Renta vitalicia, pensión, bienes muebles e inmuebles, personas mayores, personas con discapacidad, capital o renta, beneficiario o pensionista, tercero, aleatoriedad, entidades crediticias y aseguradoras.

KEYWORDS: *Life annuity, pension, movable and immovable property, elderly people, people with disabilities, capital or income, beneficiary or pensioner, third party, randomness, credit institutions and insurance companies.*

SUMARIO: I. CONSIDERACIONES PREVIAS.—II. RENTA VITALICIA. 1. CONCEPTO Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA RENTA VITALICIA. 2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA RENTA VITALICIA.—3. CARÁCTERES DE LA RENTA VITALICIA. A. *La aleatoriedad*. B. *Unilateralidad o bilateralidad en el contrato de renta vitalicia*. C. *Onerosidad y gratuitad*. D. *Negocio de ejecución periódica y de atribución patrimonial*. 4. FINALIDAD.—5. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA RENTA VITALICIA. A. *Elementos personales*. a) Constituyente o acreedor de la renta. b) Deudor de la renta o titular pasivo de la relación. c) Beneficiario de la renta. d) La vida módulo. Su función en la renta vitalicia. B. *Elementos reales. El objeto del contrato de renta vitalicia*. a) Capital. b) La pensión o renta. C. Elementos formales. 6. CONTENIDO. A. *Obligaciones del constituyente de la renta*. a) Entrega del capital. b) Obligación de saneamiento. c) Otras obligaciones. B. *Obligaciones del deudor de la renta*. a) Pago de la pensión o renta. b) Prestación de garantías para asegurar el cumplimiento de la obligación de pago. 7. EFECTOS DEL CONTRATO DE RENTA VITALICIA. A. *La irresolubilidad del contrato por incumplimiento*. B. *Efectos de la extinción de la vida contemplada*. C. *La muerte del pensionista o deudor*. 8. LA RENTA VITALICIA GRATUITA. 9. LA EXTINCIÓN DE LA RENTA VITALICIA.—III. TRATAMIENTO FISCAL DE LA RENTA VITALICIA.—IV. BIBLIOGRAFÍA.—V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

I. CONSIDERACIONES PREVIAS

En el actual Estado de Bienestar, el sistema público de pensiones se muestra insuficiente para cubrir el coste que representa la dependencia y la discapacidad y, a lo que hay que añadir el progresivo envejecimiento de la población; de ahí que, se tenga que recurrir a instrumentos privados de previsión y provisión de recursos para paliar tales deficiencias. Algunos de tales instrumentos son negocios patrimoniales de Derecho privado no especialmente diseñados para ello, pero que pueden ser utilizados para dicha finalidad, así donaciones con cláusula de reversión, disposiciones de bienes con la reserva de la facultad de disponer, usufructos, derechos de uso y habitación, sustituciones fideicomisarias, etc. Y otros, en cambio, no están pensados específicamente para la asistencia y protección de personas mayores, dependientes y discapacitadas, como son, esencialmente, el contrato de alimentos, los patrimonios protegidos, el acogimiento familiar de personas mayores, las situaciones convivenciales de ayuda mutua, el mandato o apoderamiento preventivo, la hipoteca inversa, el seguro privado de dependencia, la venta con alquiler garantizado, la venta de la nuda propiedad, el seguro de renta vitalicia, y la renta vitalicia.

Por otra parte, procede señalar que, una de las características que definen la sociedad española es la de ser un país de propietarios de vivienda. Además la inmensa mayoría de los pensionistas tienen completamente pagada la vivienda familiar, siendo uno de sus miembros al menos de 65 años y algunos también tienen una segunda vivienda en propiedad y libre de cargas; además que en la realidad actual nos encontramos ante una situación económica con una tendencia inflacionista que conlleva un incremento progresivo de los precios y una cuantía de las pensiones que no cubren las necesidades vitales de las personas mayores y las personas con discapacidad a lo que hay que añadir los gastos ordinario y sobre todo extraordinarios que se derivan tanto del envejecimiento como de la propia discapacidad, pues, la situación económica descrita les golpea más directamente. Es, por ello, que actualmente se busquen nuevas formas de ahorro, financiación y previsión que palien en parte los efectos económicos adversos en que se ven inmersos está parte mayoritaria de la población española y permiten adaptarse a las concretas necesidades de quienes las contratan.

Son varias las figuras financieras que permiten al propietario utilizar un bien inmueble (*vgr.* la vivienda) para completar su pensión y hemos aludido a alguna de ellas en líneas precedentes. Nos vamos a referir a estas brevemente, pues, un análisis exhaustivo de todas ellas representaría una investigación ambiciosa y necesaria; sin embargo, por limitaciones de espacio nuestro estudio se va a centrar únicamente en la renta vitalicia, sin por supuesto, dejar de asumir el reto propuesto de un análisis en profundidad de aquellas¹.

Nos referimos, en primer lugar, a la venta con alquiler garantizado o *sale and leaseback* que representa aquella operación que permite al propietario de la vivienda venderla obteniendo una cantidad de dinero con dicha venta y simultáneamente quedarse como arrendatario por el tiempo pactado. Suele optarse por esta figura cuando el vendedor es de edad avanzada y se quiere obtener la mayor cantidad de dinero por la venta de la vivienda. En este supuesto, las figuras de vendedor y comprador propias de cualquier contrato de compraventa se transforman automáticamente en inquilino o arrendador. Se vende el 100% de la propiedad al comprador y, por tanto, se percibe el precio total convenido por esa operación. La compraventa que se realiza del inmueble es una venta convencional que suele ir acompañada de un descuento respecto del precio de mercado (el que acuerden comprador y vendedor) y algunas veces con el aplazamiento de una parte del precio (por los plazos y cuantía acordada por las partes). Tanto el contrato de compraventa como el arrendamiento se formalizan en la misma escritura.

El comprador de la vivienda se convierte de forma automática en arrendador y el vendedor en inquilino que abonará mensualmente la renta de alquiler pactada: el importe de dicha renta se establece en base a las condiciones que tenga el mercado en cada momento para una vivienda de similar ubicación y características que la suya.

El cálculo del precio de la venta se hará mediante tasación de la vivienda a través de un análisis comparativo de los valores de la zona, la estimación de la proyección que a futuro pueda tener el inmueble, la revisión de la situación legal de la finca, el cálculo de costes ordinarios y extraordinarios del inmueble (ITE, reformas necesarias, mejoras en la vivienda), tributos (IBI, plusvalía y tasa de resi-

duos urbanos). En todo caso, la rentabilidad media que puede obtener el inversor (comprador) que, además, arrienda es entre un 4% y 6%.

Ahora bien, se pueden diferenciar varios tipos de *sale and leaseback* en función del plazo del alquiler que quiera fijar el vendedor: a) Modalidad vitalicia: se garantiza que el vendedor (inquilino) puede permanecer en la vivienda como arrendatario hasta su fallecimiento o cuando este decida dar por finalizado el arriendo; b) Modalidad temporal: se pacta por un plazo determinado, atendiendo a la normativa de arrendamientos urbanos existente en cuanto a lo referente a la duración del arriendo y prórrogas forzosas y legales.

En este contexto, tiene como ventajas que se puede vender la vivienda sin renunciar a su uso; liberarse de importantes gastos generados por la vivienda (IBI; cuotas de la comunidad de propietarios, seguro de vivienda); además se recibe una cantidad por la venta que permite hacer frente a las necesidades económicas que tenga la persona del vendedor y le permite, asimismo, si los tuviera, cancelar posibles hipotecas, deudas, embargos u otros gastos imprevistos o necesarios a futuro. Fiscalmente para los mayores de 65 años, la transmisión de la vivienda está totalmente exenta de tributación en la declaración de la renta (IRPF).

En segundo lugar, a la venta de la nuda propiedad: en esta operación la persona mayor recibe una cantidad de dinero a cambio de la venta de la nuda propiedad de su vivienda, reservándose a la vez el derecho de usufructo durante toda la vida que, es lo más habitual, o durante un determinado periodo de tiempo². Se puede acordar el percibo de la cantidad total de la venta en un solo pago; o una renta mensual de carácter vitalicio o temporal. También se puede optar por renunciar al uso y disfrute de la vivienda, con el fin de obtener un importante incremento de la renta a percibir mensualmente que, le permita costear la residencia o centro de mayores que elija. Si la operación consiste en que la persona vende la nuda propiedad y mantiene el usufructo vitalicio o temporal a cambio de una única cantidad al inicio de la operación, resulta lógico que el comprador adquiera la vivienda con un descuento en función del número de años teóricos de la operación. Esto es, cuando más mayor sea la persona, la venta de la nuda propiedad conllevará un descuento menor. Si la operación consiste en vender la nuda propiedad y mantener el usufructo vitalicio a cambio de percibir una renta vitalicia de por vida³. El importe de la mensualidad depende del valor de la vivienda y de la esperanza de vida teórica. Cuanto más mayor sea y más valor tenga la vivienda, mayor cantidad de renta mensual se puede percibir. En fin, si la operación consiste en la venta de la nuda propiedad, manteniendo el usufructo vitalicio, pero a cambio de percibir una renta mensual en un plazo determinado. Por supuesto, el importe de la renta mensual será mucho mayor que en las operaciones anteriores, teniendo presente la temporalidad.

Esta operación en cualquiera de sus modalidades suele llevarse a cabo por personas mayores sin descendientes o ascendientes, esto es, sin legitimarios, propietarios de una vivienda libre de cargas y, se formaliza ante notario en escritura pública y se procede a su inscripción en el Registro de la Propiedad. En la escritura se puede establecer una condición resolutoria como garantía en caso de impago de las rentas, permitiendo a la persona mayor recuperar la titularidad de la vivienda sin tener que devolver las cantidades ya percibidas. Tiene como ventajas, por una parte, que le permite al vendedor el recibir una renta durante toda

la vida o temporalmente; mantener el uso y disfrute de su vivienda en las mismas condiciones en la que venía utilizando como propietario. Con ello rentabiliza su patrimonio inmobiliario, sin tener que renunciar a la ventaja de seguir viviendo su casa; por otro lado, dejará de abonar los gastos del inmueble (IBI, las cuotas de la comunidad, el seguro de vivienda); y, finalmente, esta operación tiene un excelente tratamiento fiscal, ya que los mayores de 70 años tienen exento de tributación el 92% de las cantidades mensuales que perciben a través de este producto. Además, si operamos sobre la vivienda habitual, al ser el vendedor mayor de 65 años, la venta de la nuda propiedad de su vivienda no genera incremento patrimonial que haya que declarar en el IRPF.

En tercer lugar, la hipoteca inversa es un crédito con garantía hipotecaria destinado a personas mayores de 65 años propietarias de una vivienda, a través de una entidad financiera que paga a éstas una renta mensual con la particularidad que la persona mayor no tiene que devolver en vida las cantidades recibidas, ni los intereses como ocurre en una hipoteca normal, sino que la deuda que genera este producto financiero queda aplazada hasta su fallecimiento. Por tanto, con carácter general como requisitos necesarios para contratar una hipoteca inversa es tener más de 65 años y ser propietario de una vivienda. Puede ser contratada por uno o dos titulares. La cuota mensual a percibir dependerá de la edad de la persona mayor que contrate y del valor de la vivienda conforme tasación oficial. De forma que, cuánto mayores sean los contratantes, mayor será la renta mensual a percibir. Supone la concesión de un crédito hipotecario a interés fijo que permite, como hemos indicado, el cobro de una cantidad mensual de por vida. Se regula en la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de regulación del mercado hipotecario y de las hipotecas inversas y en la Orden EHA/289/2011, de 28 de octubre de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios⁴.

En la actualidad existen dos modalidades de hipoteca inversa, la vitalicia y la temporal: la primera supone que se cobra una cantidad mensual hasta el fallecimiento del contratante. En algunos casos, el préstamo hipotecario se complementa con un seguro de rentas vitalicias que entra en funcionamiento en caso que la persona mayor sobreviva al plazo de concesión del crédito. Con ello se garantiza que el cobro de la cantidad fijada se percibirá mientras viva la persona mayor. En todo caso, se puede solicitar un anticipo del capital o disposición inicial; y la segunda se cobra una cantidad mensual durante un plazo fijado por el Banco en función de la edad del cliente. También en este supuesto se puede solicitar una cantidad inicial a la firma de la escritura.

Como ventajas esta operación financiera tiene las siguientes: se mantiene la propiedad de la vivienda; se recibe una renta mensual mientras vive que, es lo normal; se puede solicitar una cantidad inicial con la que poder cubrir algún gasto imprevisto; se puede cancelar la hipoteca en cualquier momento; se puede arrendar la vivienda, si no se va a hacer uso de la misma (ingreso en una residencia); y, tiene también importantes beneficios fiscales ya que están exentas de tributación, es decir, no se tiene que pagar nada en la declaración de la renta por las cantidades mensuales que se perciban.

Ahora bien, como cualquier crédito se formaliza ante notario en escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Al fallecimiento del titular de la vivienda, los herederos reciben una propiedad con una carga hipotecaria y pueden: quedarse con la vivienda haciendo frente a la deuda hipotecaria, teniendo en cuenta que las entidades diseñan este producto para que puedan disfrutar del diferencial que existe entre la deuda y el valor de la vivienda, siéndoles favorable y permitiéndoles cancelar el crédito sin complicaciones; o no quedarse con la vivienda, ni, por ende, reembolsar los débitos vencidos y que el banco haga efectiva la garantía y obtenga el recobro del crédito, ejecutando la hipoteca.

Por otra parte, conviene señalar que, la diferencia entre la hipoteca inversa y una hipoteca tradicional es que el titular no tiene que pagar en vida nada al banco y la deuda acumulada solo puede ser exigida por la entidad financiera 12 meses después del fallecimiento del último titular.

En último lugar, se puede acordar un seguro de rentas vitalicias que es aquel que permite recibir una cantidad periódicamente por el beneficiario y de por vida. Para contratarlo hay que abonar una prima única al inicio de la operación. Permite al asegurado cobrar una cantidad mensual, con independencia de lo que viva. En este tipo de seguro, está implícito el riesgo de la longevidad. Lo que supone que, el beneficiario del seguro cuanto más viva, más beneficio obtendrá del seguro. Ahora bien, puede darse el caso que el beneficiario del seguro o asegurado fallezca prematuramente; en previsión de dicho hecho incierto se puede agregar diversas prestaciones que cubran la contingencia del fallecimiento. Así se puede convenir la reversión, cuando se paga la renta de forma vitalicia a una tercera persona. Pese al fallecimiento del contratante, se puede convenir que se siga abonando al tercero la renta íntegra, o un porcentaje de la misma; o bien pactar un contraseguro o capital de fallecimiento que, en caso de fallecimiento del titular o del último de los titulares, si hay dos, se abonará a los beneficiarios designados un único capital que, se calculará atendiendo a la prima pagada y las rentas cobradas hasta el fallecimiento; o, en fin, se pacta el pago de la renta en un periodo cierto (normalmente 5 o 10 años) y si se fallece antes de cumplir esos plazos, el beneficiario designado seguirá cobrando la renta hasta la finalización del plazo pactado.

Al igual que, los demás productos financieros expuestos tienen una buena fiscalidad. Los importes mensuales que se reciben en concepto de renta vitalicia están sujetos al impuesto de IRPF como rendimiento del capital inmobiliario; si bien queda sujeto a tributación en función de la edad (así si la edad del preceptor es entre 66 y 69 años el porcentaje a pagar es de un 20%; si tiene 70 años o más es de un 8%), y se le aplica un 19% de retención⁵.

II. LA RENTA VITALICIA

1. CONCEPTO Y ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA RENTA VITALICIA

Como hemos manifestado al inicio de nuestra exposición como complemento del actual sistema público de pensiones y junto a productos de notable acogida como seguro de vida, o enfermedad, planes de pensiones, seguros privados de dependencia, la renta vitalicia se configura como un atractivo instrumento privado de previsión y provisión de fondos vitalicios –bien provenientes de la familia o de

un tercero- para la protección de personas mayores, dependientes, discapacitados, máxime si se pacta con carácter gratuito, *inter vivos o mortis causa*, y con cláusula de inembargabilidad del artículo 1807 del Código Civil.

Su regulación legal se encuentra inmutablemente recogida a lo largo de los tiempos en el Código Civil, en el Libro IV Obligaciones y contratos, Título XII De los contratos aleatorios o de suerte, Capítulo IV De la renta vitalicia, artículos 1802 a 1808, lo que le dota de una indudable tradición jurídica como tal mecanismo de previsión en forma de prestación periódica vitalicia.

Su origen remoto para una parte de la doctrina se encuentra en el Derecho romano, que ofreciendo un concepto único y unitario de la relación de renta vitalicia, se consideraba la misma como el pago en contraprestación a la cosa o cosas entregadas, de una determinada cantidad de dinero o de cosas fungibles, siendo diversas las fuentes generatrices de la misma, así en el contrato innominado *do ut des*, eficaz solo para la constitución onerosa, la *stipulatio quad vivam* que podía ser a título oneroso o gratuito, y el *legatum per damnatione in singulos annos* y la *donatio*, que sólo podían ser a título gratuito, teniendo el *legatum* además, la particularidad de fragmentarse en un conjunto de legados, de los que el derecho a cobro del primero que, era puro y simple, lo adquiría el legatario desde la muerte del testador; siendo los restantes condicionales –condición suspensiva- al estar sujetos a la existencia del beneficiario titular de la renta, esto es, a la sobrevivencia del mismo, al vencimiento de las sucesivas anualidades, evitando con ello la nulidad de un legado *ad diem*, y convirtiéndolo en sumatorio de legados válidos, condicionales todos respecto del primero⁶.

La duración de la renta venía determinada, bien por la vida del acreedor, o por la del deudor, sin hacer mención en las fuentes romanas a la vida de un tercero extraño a la situación como módulo de la relación. Por otra parte, la disciplina de la relación venía referida al tipo de fuente de la que surgía la relación, así como a su naturaleza onerosa o gratuita en los términos expuestos. En cuanto al objeto de la prestación, la pensión periódica a pagar podía consistir lo mismo en una cantidad de dinero, que en la entrega de una determinada cosa fungible. Los plazos de la pensión no se consideraban como fruto de un capital, sino como capital mismo o prestación principal autónoma cuyo reparto era periódico, en concreto, en anualidades. Finalmente, el derecho a percibir la renta tenía un carácter personal.

La institución adquirió un notable impulso en la Edad Media. Mientras, los glosadores mantuvieron la sistemática romana, considerando como fuente capaz de dar lugar a la relación de renta vitalicia a título gratuito a la *stipulatio quad vivam* y al legado de renta; el “*contractus vitalicius*”, fuente más generalizada de la renta, fue objeto de una profunda transformación como consecuencia del desarrollo del instituto del “precario eclesiástico”. Mediante su celebración se cedía un capital la propiedad de una cosa o conjunto de cosas muebles o inmuebles o de un capital en dinero a una persona jurídica de Derecho eclesiástico. El cesionario se obligaba a pagar al cedente una pensión anual durante la vida de éste; hasta la muerte del pensionista que, en ocasiones conservaba la posesión precaria de los bienes, no se operaba la definitiva adquisición del dominio de éstos por el pagador de la renta. Si el capital consistía en una suma de dinero, se hablaba de “compra renta”; y si estaba integrado por otros bienes (muebles o inmuebles), se empleaba el término de contrato innominado en su modalidad de “*do ut des*”. Se constituía

por razones de previsión, al objeto de procurar la manutención o el sustento del constituyente. Los bienes transferidos tenían que ser suficientes para cubrir el pago de la renta. Finalmente, por un lado, con la finalidad de mantener la equivalencia de las prestaciones de las partes y de proteger al constituyente de la renta se establecía de forma imperativa la cuantía de las pensiones a percibir, a la par que, se disponía, precisamente, para amparar a quienes debían de pagar la renta, de unos límites máximos de renta, alejando así al contrato de prácticas usuarias; y, por otro, ante la necesidad de protección de los legitimarios, se disponían ciertos límites a la enajenación de bienes para la constitución de rentas vitalicias⁷.

Sobre las bases expuestas, con el fin de dotar de una regulación a la institución, y para evitar posibles abusos por parte de quienes recibían el capital (“gentes de la iglesia”), se dictaron numerosas disposiciones. Así, hay que destacar un Capítulo de Carlos el Calvo en el año 846 que mandó fijar la cuantía de las rentas en el doble del interés o rédito de los bienes cedidos si quedaban en la posesión precaria del cedente y en el triple para el caso contrario⁸.

Con posterioridad, ante la pérdida del carácter de manutención y alimenticio de la renta, acercándose más a una actividad especulativa traducida en la existencia de rentas muy elevadas con respecto al interés nominal del dinero o de los réditos y rentas de los bienes cedidos, que se traducía en prácticas usuarias, se reaccionó de nuevo, dictando nuevas disposiciones. La mayoría partieron de los propios Papas como Nicolás V, a instancia de Alfonso I, rey de Aragón y de Nápoles, que en la Bula “*Sollicitudo Officii*”, de 30 de septiembre de 1451 declaró que el contrato de renta vitalicia estaba excluido de la usura siempre que mantuviera ciertos límites. Otras, dimanaron de los monarcas, siendo confirmadas por los Papas. Así el propio Alfonso I para Nápoles, en su pragmática “*De censibus*”, de 20 de octubre del mismo año de 1451, que fue confirmada por los Papas Martino V, Calixto III y Pío V estableciéndose que los censos se podían imponer solo sobre un fundo libre, es decir, no gravado por otro censo con unos límites claramente determinados.

En esta dirección de intervención legislativa, si bien, tratando, además, de poner remedio al perjuicio de las legítimas expectativas de los herederos de que percibía la renta durante toda su vida y enajenaba sus propios bienes, en Francia un Edicto de Luis XIV del año 1661 fija “unos tipos de rentas que han de respetarse obligatoriamente, bajo sanción de nulidad, confiscación del capital o bienes entregados y multa elevada. Se trataba de poner límite a “*Tavarice des gens d'eglise*”⁹.

La revolución francesa mantuvo la institución no considerando que fuese una supervivencia feudal, dotando de un régimen típico y propio al contrato aleatorio y oneroso de renta vitalicia con una función previsora y de reciprocidad del riesgo para las partes que intervenían en la renta, que pasa al Código de Napoleón –pese a ser su redacción duramente combatida tanto con argumentos de orden moral como de consideraciones de carácter económico y social–; y a la generalidad de los Códigos continentales, entre los que se encuentra el nuestro. Frente a todo ello, como señala QUIÑONERO CERVANTES prevaleció la apreciación de su función previsora, así como la aleatoriedad y reciprocidad del riesgo para ambas partes que intervenía en la relación de renta¹⁰.

Paralelamente en España, en el marco de este proceso evolutivo de la institución, se conocieron algunas figuras semejantes a la renta vitalicia, así el fundo

vitalicio, el fundo muerto o perdido; pero sobre todo, en el siglo XIII una institución ampliamente utilizada, tanto por las entidades públicas como privadas, como vehículo para procurar un capital a cambio de una pensión conocida con el nombre de *censo vitalicio o violario* -como se denominaba en Cataluña-, próximo al censo consignativo; si bien, diferenciado del mismo por su temporalidad y es considerado por parte de la doctrina como el precedente de la renta vitalicia con la que comparte notas comunes¹¹.

Este censo vitalicio fue regulado durante la Edad Moderna por nuestras Leyes recopiladas, de la que son muestra tanto la Ley IV como la Ley VI del Título XV del Libro X de la Novísima Recopilación, que reproduce una pragmática de Felipe II, dada en Madrid, en el año 1583.

A pesar de considerarse por una decisión de la Rota de Roma en 1649, los censos vitalicios personales como ilegales por contravenir la Bulla Piana, los intérpretes posteriores apostaron por su validez, amparándose en el *alea* como elemento esencial del contrato. Así, DE LUCA en su *Theatrum veritatis et iustitiae* crea la categoría contratos aleatorios, al que pertenece el censo vitalicio.

Aunque para CADARSO “el punto de arranque de la regulación de la renta vitalicia se encuentra en el Proyecto de 1851”¹², -que de sobra es conocido la influencia en su contenido del *Code Civil*-, el primero de los precedentes legales en el proceso codificadorio español, lo encontramos en el Proyecto de Código Civil de 1836 formada su Comisión de redacción por D. José Ayuso, D. Eugenio Tapia y D. Tomás María Vizmanos, que prescinde en su regulación del censo vitalicio por su temporalidad y en el Título XV “De los contratos que dependen de un suceso incierto”, Capítulo II “Del contrato de renta vitalicia”, Sección 1^a “De la naturaleza de este contrato y de las condiciones que requiere para su validez”, de los artículos 1678 a 1694, se da una novedosa regulación a la renta vitalicia. El primero de ellos sobre la base de un tratamiento unitario de la materia, dispone al respecto que “*la renta vitalicia puede constituirse por título oneroso o por título puramente lucrativo. El primer caso se realiza mediante la entrega y percepción de una suma de dinero o de algunos bienes estimables, ya sean muebles o ya sean inmuebles. El segundo caso se verifica mediante una donación o un legado*”. Si la renta vitalicia se constituye por título oneroso, requiere el otorgamiento de escritura pública; si es por título gratuito basta con que se observen las formalidades que prescribe la Ley para las donaciones o legados (artículo 1679). Puede constituirse o por la vida del que suministra el capital o precio de ella, o por la vida del que debe percibirla o, en fin, por la vida de un tercero que no tenga derecho ni interés alguno en la renta, pero no por la del que ha de satisfacerla (artículos 1682 y 1683). Asimismo, se admite expresamente la constitución a favor de tercero (artículo 1684). Ha de existir una proporción entre el capital y la renta vitalicia, cuya fijación queda al arbitrio de las partes, de no existir tal proporción, la renta vitalicia así constituida es nula. Termina, la regulación de la renta vitalicia, con la sección 2^a “De los efectos de este contrato entre las personas contratantes” (artículos 1689 a 1694) relativos al otorgamiento de garantías por parte del prestador de la renta; de la exigencia de cumplimiento de las rentas no pagadas mediante el embargo y, la venta de bienes del deudor sin que quepa resolución. No incluyendo otros efectos frente a terceros que los previstos en el artículo 1684, ya que no señala nada sobre cláusula de inembargabilidad de las rentas.

Inspirado en el Código francés, el Proyecto de GARCÍA GOYENA de 1851, también opta por un tratamiento unitario de la institución, dentro del Título XV “De los contratos aleatorio o de suerte”, Capítulo IV “De la renta vitalicia”, si bien dedicando a la definición de la renta vitalicia y su constitución dos preceptos. Referido al contrato de renta vitalicia onerosa y conectado con la idea de la aleatoriedad que preside la esencia de esta institución, señala en el artículo 1703 que *“la constitución de la renta vitalicia es un contrato aleatorio, cuando el deudor queda obligado a pagar una pensión o rédito anual, durante la vida de una o más personas determinadas, por un capital en bienes muebles e inmuebles, cuyo dominio se le transfiere desde luego con la carga de la pensión, la cual se extingue con la muerte del pensionista”*; por su parte, como complemento del anterior, precisa, el artículo 1704 que *“También puede uno constituir la renta vitalicia gratuitamente por donación o testamento sobre sus propios bienes, reteniendo su dominio para sí o para su heredero, en cuyo caso estará sujeta la respectivos en los títulos I y IV de este Libro”*. Al igual que con el proyecto de 1836, puede constituirse la renta sobre la vida del que entrega o pone el capital, sobre la de un tercero, o sobre la vida de varias personas. También puede constituirse a favor de aquella o aquellas personas sobre cuya vida se otorga, o a favor de otra u otras personas distintas (artículo 1705). Es nula la renta constituida sobre la vida de una persona muerta a la fecha de otorgamiento o que en el mismo tiempo se haya padeciendo una enfermedad que le causa la muerte dentro de los veinte días siguientes a aquel otorgamiento (artículo 1706). En caso, de que no se paguen las rentas por parte del deudor, podrá el acreedor exigir judicialmente a aquel el pago de las rentas atrasadas y el aseguramiento de las futuras (artículo 1709). Si lo que no ha hecho el deudor de las rentas, es otorgar las garantías estipuladas, se podrá rescindir el contrato. Finalmente, y a diferencia del Proyecto de 1836, dispone el artículo 1711 que solamente el que constituye a título gratuito una renta sobre sus bienes puede convenir una cláusula de inembargabilidad de las de tales rentas.

El Anteproyecto de 1885-1888 de ALONSO MARTÍNEZ manteniendo la tendencia legal e histórica de tratar unitariamente la institución, se limita a reproducir el Proyecto Isabelino en lo concerniente a la renta vitalicia, dedicando para ello el Capítulo IV “De la renta vitalicia”, del Título “De los contratos aleatorios o de suerte”, del Libro IV (Cuaderno 2º) De las obligaciones (continuación), artículos 15 a 23 a su regulación. El artículo 16 y 17 reproducen respectivamente los artículos 1703 y 1704 del Proyecto de 1851, aunque con las remisiones adecuadas el primero de los citados al nuevo articulado, esto es, a los “Títulos 2º y 3º, del Libro 3º de este Código”; el 18 y 19, los artículos 1706 y 1708, y, el 22 el artículo 1711.

El Código Civil sin tener en cuenta a la hora de proceder a la regulación de la institución, el precedente inmediato de los artículos 16 y 17 del Anteproyecto, y, en consecuencia, sin adoptar el tradicional tratamiento unitario de la materia, se regula en los artículos 1802 a 1808 del Código Civil. El primero de ellos, también partiendo de la aleatoriedad que caracteriza el contrato de renta vitalicia señala al respecto 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 muebles o inmuebles, cuyo dominio se le transfiere desde luego con la carga de la pensión”* ofrece un concepto de renta vitalicia, referido únicamente a la constituida a título oneroso. Por otra parte, procede señalar que, la totalidad de los preceptos que el Código Civil

dedica a tal figura se refieren a tal modalidad onerosa de renta vitalicia a excepción del artículo 1807 que alude a la constituida a título gratuito.

Dos modalidades de renta vitalicia, onerosa, la más habitual, cuya forma de constitución es el contrato y, la gratuita que bien *inter vivos*, mediante donación directa o indirecta, o contratos a favor de tercero; o *mortis causa*, a través del testamento -legado de renta del artículo 880 del Código Civil- pueden dar origen a aquella¹³. A estas fuentes debemos añadir otras que permiten, igualmente, la constitución de la renta vitalicia, así, el seguro de vida, una disposición legal, -siendo en el ámbito del Derecho civil, una de las posibilidades la prevista en los artículos 839 y 953 del Código Civil que faculta a los herederos a transformar el usufructo correspondiente al cónyuge viudo legitimario en una renta vitalicia¹⁴; o la contenida en el artículo 157 de la LH, según el cual el remanente de los bienes gravados con hipoteca constituida en garantía de rentas o prestaciones periódicas asume la obligación personal de satisfacer la renta o prestaciones hasta el vencimiento completo de la obligación garantizada-; y, en el campo de derecho laboral los supuestos de accidente de trabajo, enfermedades profesionales, invalidez y vejez; o, finalmente, puede ser una sentencia judicial la que permita crear una situación jurídica de renta vitalicia; supuestos de reparación de daños, indemnizaciones derivadas del resarcimiento del ilícito civil o penal¹⁵.

Pese a que el tratamiento legal que ofrece el Código Civil incide especialmente en el contrato oneroso de renta vitalicia, y a que son diversas las fuentes de las que tal relación obligatoria puede surgir, cada una dotadas de una especificidad determinada, la doctrina dominante coincide en afirmar que, aun existiendo esa diversidad de fuentes, se puede ofrecer una conceptualización genérica de la renta vitalicia que abarque y comprenda los distintos supuestos de la misma, -pues, todos presentan siempre unas características comunes que permiten un tratamiento unitario- y, que, a su vez, respete los matices singulares que cada una de aquellas fuentes puede desarrollar¹⁶. En esta línea, opera el presente estudio, si bien, siempre teniendo en cuenta que casi la totalidad de la normativa de la renta vitalicia se refiere a su modalidad onerosa, y que, en consecuencia, el desarrollo que hagamos de la materia va a operar sobre la base de tal modalidad.

Pues bien, en este contexto, la doctrina española, opta a la hora de ofrecer un concepto de la renta vitalicia, bien por una definición amplia de la misma, así, BELTRÁN DE HEREDIA representa el primer autor en dedicar una monografía a esta institución, define la renta vitalicia como “una relación obligatoria duradera por medio de la cual una persona (deudor) se obliga a pagar a otra (acreedor) una prestación periódica, consistente en dinero o en especie, durante el tiempo de duración de la denominada “vida contemplada”¹⁷. Esta vida que se toma en consideración, continúa el autor, “puede ser la del acreedor (que es la hipótesis más frecuente), la del deudor, o la de una tercera persona ajena por completo a la relación. Además, puede tratarse de una persona singular o de varias personas; en este segundo caso, sólo la muerte de la última de ellas determinará la extinción de la relación jurídica¹⁷; o para LACRUZ BERDEJO el contrato de renta vitalicia representa “una relación de obligación en virtud de la cual un sujeto deudor, viene a entregar a otro, persona natural, pensionista una cantidad periódica durante la vida de ésta o teniendo como límite la vida de otra persona natural”¹⁸; o bien, centran la definición en una de las modalidades de renta, en concreto en la one-

rosa, así, para QUIÑONES CERVANTES el contrato oneroso de renta vitalicia “es aquél por el cual un sujeto se obliga a pagar a otro una pensión periódica, una renta, en contraprestación de un capital o de un bien mueble o inmueble que se le transmite”¹⁹; en esta línea para BADENAS CARPIO la renta vitalicia es “el contrato mediante el cual una persona, a cambio de la enajenación de un bien mueble o inmueble, se obliga a efectuar una determinada prestación periódica, consistente en una cantidad de dinero, durante la vida de una o más personas”²⁰; o, en fin, en uno de los caracteres como es la aleatoriedad que lo define, así ALBALADEJO GARCÍA dispone que “el contrato de renta vitalicia es aquel por el que una parte, a cambio de una cosa, cuya propiedad se le transmite, se obliga a pagar a la otra una pensión durante la vida de una o más determinadas”²¹.

2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA RENTA VITALICIA

Cuando hablamos de la naturaleza de la renta se plantean una doble cuestión. Por un lado, se ha generado en el seno de la doctrina científica un intenso debate en torno al carácter personal o real del derecho que corresponde al preceptor de la renta o pensión, al que ha contribuido de manera especial la imprecisa y poco afortunada redacción del último inciso del artículo 1802 del Código Civil al determinar que el dominio de los bienes se transfiere al pagador de la renta *desde luego con la carga de la pensión*.

Y, por otro, se ha, igualmente, discutido por esta misma doctrina, el carácter consensual o real del contrato de renta vitalicia.

De ambas cuestiones nos vamos a ocupar en este apartado

En nuestro Derecho histórico, quizá fruto de una tradición censal, se consideraba reales los derechos a percibir rentas constituidas sobre inmuebles, incluidas las vitalicias. Y, en este sentido, para quienes propugnan la eficacia real del contrato de renta vitalicia, el preceptor de la renta adquirirá un derecho de naturaleza real y no meramente personal²², que asegura el puntual y sucesivo cumplimiento por el deudor, sin posibilidad –y sin necesidad- de que se establezca un pacto comisorio; y, asimismo, el dominio de la finca se transfiere con la carga de la renta; de forma que, tal carga trasciende en todas y cada una de las enajenaciones que se efectúen en la propia finca²³. El acreedor frente al deudor, señala BELTRÁN DE HEREDIA, tiene una acción personal, derivada del contrato, para exigir el pago de las anualidades vencidas, y, al mismo tiempo, puede ejercitarse una acción real frente a terceros poseedores del inmueble sobre el que se hubiera constituido la renta. Ambas acciones, continúa el citado autor, pueden acumularse en el caso de que el bien inmueble entregado estuviese en poder y posesión del propio deudor de la renta, entonces la acción real tendría la consideración de principal, quedando las personas con un valor simplemente subsidiario²⁴.

En esta línea, argumenta DEL MORAL que “la renta vitalicia es un derecho real *in faciendo*, similar al censo, pues otorga al pensionista ante el impago de las pensiones, sin necesidad de ningún otro pacto o garantía, un derecho de realización de valor de los bienes transmitidos, con el mismo rango, entidad o naturaleza que la hipoteca que regula el artículo 157 de la Ley Hipotecaria. Tal afirmación la funda el autor a continuación: “a) gramaticalmente en que, las expresiones “carga”

del artículo 1802; y, “sobre sus bienes” del artículo 1807, atribuyen a la renta vitalicia el carácter de gravamen real; b) desde un punto de vista lógico y sistemático, la no admisión de la naturaleza real de la renta vitalicia, implicaría un desamparo a conciencia del interés patrimonial del pensionista, abandonándolo a la buena voluntad del deudor de la renta, a diferencia de los negocios de trato duradero en los que el legislador vigoriza la posición del *tradens* poniendo a su servicio enérgicos poderes reales. Es un imperativo del dogma cambista de la nivelación patrimonial; c) Históricamente, en el origen de la renta vitalicia localizado en el censo vitalicio, lo que en lógica consecuencia determina que aquella debe tener la misma naturaleza que corresponde a éste”²⁵.

Desde tales razonamientos, la transferencia de la finca a cambio de renta supone en sí misma por imperativo legal (artículo 1802 del Código Civil) un gravamen real hipotecario de la especie contenida en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria. De ahí que, la hipoteca de renta de carácter voluntario quede como “módulo” de garantía para las prestaciones periódicas de índole distinta a la renta vitalicia onerosa y aleatoria²⁶; y que, la facultad del rentista de solicitar medidas de aseguramiento de las rentas adeudadas, prevista en el inciso final del artículo 1805 del Código Civil, se aplique solo a los supuestos de entrega de un capital en dinero o cosa mueble²⁷.

Por otra parte, también como participe de la teoría de la eficacia real, RODRÍGUEZ LOPEZ atribuye a la renta la naturaleza de una obligación *ob rem*, señalando: “1) El titular de los bienes transmitidos a cambio de renta (con o sin pacto resolutorio por impago de las pensiones) será en todo caso deudor personal de las pensiones que venzan mientras se conserven en dicha titularidad. Si los bienes fuesen después enajenados, su adquirente asumirá la expresada deuda; 2) Cuando en garantía de la obligación de pago de la renta vitalicia se constituye hipoteca sobre determinados inmuebles sea o no los mismos que fueron objeto de transmisión a cambio de la renta, la obligación personal de pago de las pensiones o prestaciones periódicas seguirá quien ostente la titularidad de los mismos”. Y, añade “en la renta vitalicia la obligación personal se adhiere al que sea titular de los bienes en cada momento, se transmite con éstos, y, ello lo es por causas intrínsecas y derivadas de la naturaleza del contrato; de ahí que, pueda afirmarse que estamos en presencia de una obligación *proper rem* cuando el artículo 1802 del Código Civil emplea la palabra *carga*. Todo ello, sucede de manera natural, pues, en la constitución de la renta vitalicia, no hay necesidad de constituir hipoteca, al ser la eficacia real un efecto característico de la institución²⁸.

Frente a estas posiciones, el sentir mayoritario de la doctrina²⁹ como de la jurisprudencia del Tribunal Supremo³⁰, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y del Notariado)³¹ se inclinan por el carácter personal del derecho del titular de la renta vitalicia, esto es, apuestan por su carácter obligacional, generador de meros derechos de crédito. En apoyo de su posición se argumenta que: 1) La palabra *carga* empleada en el último inciso del artículo 1802, -frecuentemente utilizada sin un valor técnico y depurado en otros preceptos del Código Civil, como los artículos 452, 504 y 633 entre otros-, no significa “carga real” o de “derecho real”, sino que el deudor queda obligado al pago de la pensión o réditos en contraprestación a los bienes entregados por el acreedor³². Entenderlo de otra manera supondría que esa “carga”, constituiría derecho y grava-

men real sobre bienes muebles, que, como precisa BELTRÁN DE HEREDIA “sería inconcebible, máxime si se trata de una especie de aquellos de tanta importancia como el dinero”³³; 2) La dificultad que el carácter real supondría para el tráfico jurídico³⁴; 3) La necesidad para dotar de eficacia real la relación jurídica de renta que las partes pacten de manera expresa cualquier tipo de garantía para asegurar las pensiones periódicas (artículo 1805 del Código Civil), pues, si la renta tuviera naturaleza real, la propia garantía que la misma representa, haría innecesario la estipulación de cualquier medida precautoria. Y, por supuesto, no tendría razón de ser la posibilidad de excluir del embargo no sólo los bienes sobre los que grava la renta, sino también esa misma renta como derecho personal del pensionista (artículo 1807). El pago de la pensión en los términos pactados puede ser garantizada con hipoteca sobre los bienes transmitidos o sobre otros diferentes, sin que tal gravamen suponga variación en el régimen aplicable a dicha garantía; asimismo, ni modificación del carácter y efectos de la renta vitalicia. La aparente y pretendida contradicción entre el artículo 1802 y 1805 del Código Civil, sólo reafirma la naturaleza personal del derecho de renta; 4) El carácter de bien mueble que el artículo 336 del Código Civil atribuye a las rentas o pensiones vitalicias o hereditarias “siempre que no graven con carga real una cosa inmueble”; y el de fruto civil que tiene el importe de las rentas o pensiones (artículo 335.3 del Código Civil); 5) Y, por último, frente al origen histórico de la renta vitalicia concretado en el censo de tal carácter, el silencio del Código Civil al no incluirse regulación ninguna del mismo dentro de los censos, y dotar de una específica a la renta, donde se prescinde de tal antecedente, supone que el legislador ha optado por sustituir la naturaleza real propia de los censos, y atribuir al pensionista un simple derecho personal³⁵. La pretendida analogía de la renta vitalicia con el censo, es “más aparente que real”³⁶.

En suma, en lógica adhesión a la última de las posiciones expuestas, en la relación jurídica de renta vitalicia cualquiera que sea su fuente de constitución, el titular de la pensión pactada tiene un derecho de naturaleza personal a exigir su pago periódicamente al deudor en los plazos convenidos y mientras viva la persona cuya vida se toma como módulo. Que se pacte inicialmente una garantía personal o real que refuerce la posición del acreedor de la renta en su derecho a percibir la pensión, o que se convenga tal aseguramiento, ante el eventual incumplimiento por el deudor de su obligación de pago respecto de futuras pensiones, no varía la naturaleza de tal derecho; como tampoco el hecho de constituir a título gratuito una renta vitalicia, y excluir la pensión del embargo de las obligaciones del pensionista. No estamos ante un gravamen real del capital, sino ante lo que en toda la relación obligatoria supone binomio deuda-responsabilidad, quien asume una deuda (pago periódico de la renta) responde con todo su patrimonio (artículo 1911 del Código Civil).

Otras de las cuestiones planteadas en torno a la naturaleza de la renta vitalicia es si el contrato de renta tiene carácter consensual o real. Es sabido que los contratos consensuales son aquellos que se perfeccionan con el mero consentimiento; y los contratos reales, serían aquellos que, o bien exigen para su perfección la entrega de la cosa (*datio rei*) en lo que representa la fase formativa del negocio (contrato real *quod constitutionem*); o bien, posee un efecto traslativo constitutivo, modificativo o extintivo de los derechos reales (contrato real *quod effectum*)³⁷.

Aunque, la regla general en nuestro sistema jurídico-civil es la consensualidad de los contratos (artículo 1258 del Código Civil), nada obsta para que, como

excepción a tal regla, el Código Civil disponga como requisito esencial para la perfección de algunos contratos, la entrega de la cosa. Como señala DE CASTRO, siguiendo una tradición secular que “el Código Civil considera contratos reales el préstamo y el depósito; lo que se armoniza con el haberlos caracterizado de esencialmente (el comodato) o de naturalmente (simple préstamo y depósito) gratuitos (artículos 1740, 1760). Esta construcción del tipo en la Ley como contrato real o formal no implica que se niegue la posibilidad de negocios atípicos de préstamo y de depósito. Cabe la existencia de un contrato de donación de uso o de custodia, plenamente eficaz con tal que conste por escrito el consentimiento de las partes; y un simple préstamo y depósito oneroso, en el que se dota de validez al consentimiento sobre el objeto y causa, siempre y cuando haya mutua promesa de prestaciones. Resulta, pues, reducida la exigencia de entrega o recepción de la cosa por ser un requisito de forma, para los préstamos y depósitos gratuitos contraídos verbalmente. Lo que no parece contrario, sino conforme al sentir común, que regularmente estima tales ofrecimientos o peticiones hechas meramente de palabra como origen de obligaciones sociales o de cortesía cuyo cumplimiento no cabe que sea exigido judicialmente”³⁸.

En este contexto, la doctrina española más tradicional, a la par que consideran que del contrato de renta vitalicia solo nace una obligación para una de las partes (deudor) que consiste en el pago de la renta o pensión, sostienen su carácter real, al exigir como requisito para su existencia la entrega del capital³⁹. Los efectos del contrato, pues, no nacerán, sino a partir de tal entrega, no existiendo hasta ese momento más que un precontrato o una simple promesa de renta⁴⁰. La obligación de pagar la pensión, por ende, no surge hasta que se haya hecho entrega del capital⁴¹. Por tanto, la perfección del contrato no depende del mero consentimiento, sino del acto de entrega de la cosa (capital). Tal carácter real del contrato se apoya en la dicción del artículo 1802 del Código Civil, cuando señala en su inciso final que el “dominio se transfiere, desde luego con la carga de la pensión”. Con ello, se exige, por los partidarios de tal calificación, como requisito para la existencia misma del contrato que el capital se transfiera “desde luego”⁴². Esta expresión tiene su origen en la preocupación medieval de represión de la usura, que hizo equiparar el censo vitalicio al censo consignativo. En la regulación de éste era normal la necesidad de entrega de capital de presente, generalmente ante notario. De ahí que, la Ley 6^a, Título XV, Libro X de la Novísima Recopilación, sobre tales premisas, dispusiera que el contrato de renta vitalicia era inexistente, en tanto en cuanto el escribano (notario) no diere fe de haberse realizado la entrega de capital⁴³.

Ahora bien, partiendo de la supresión de toda referencia en el Código Civil al censo vitalicio; cómo afirma JORDANO BAREA⁴⁴ “la categoría de contratos reales no obedece a ninguna razón especial, sino a un mero residuo histórico impuesto por el peso de la tradición”; y, por otra parte, la expresión “desde luego” del artículo 1802 es, como dice GOMA SALCEDO “un cabo suelto que ha dejado el Código al realizar la acertada operación de transformar el censo en contrato”⁴⁵; “o una reminiscencia del sistema anterior; o, en fin, un intento poco afortunado de los redactores del Código Civil por señalar que la transmisión del dominio tiene lugar sin aplazamiento a ningún momento posterior” como afirma GUILARTE ZAPATERO⁴⁶.

La doctrina española⁴⁷, al igual que la extranjera, se inclinan por atribuir al contrato de renta vitalicia, naturaleza consensual, sosteniendo que, por el mero acuerdo se produce su perfección y nacen las obligaciones recíprocas para ambas partes. Así, por una parte, se ha de transmitir el dominio del capital (bienes muebles e inmuebles), mediante su oportuna entrega; y de otra, se ha de pagar las pensiones o rentas en la cuantía y plazos convenidos. Las razones, algunas ya apuntadas, que se aducen para defender tal carácter son: "1) La regla general consagrada en el artículo 1258 del Código Civil, que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; 2) Su analogía con el contrato de compraventa; 3) La distinción entre los contratos reales y consensuales está superada en la doctrina más reciente; 4) La diversa redacción de los artículos que el Código Civil dedica a los contratos considerados como nominados y típicamente reales y la expresión utilizada por el artículo 1802 ("*desde luego*"). Así, el artículo 1740 al definir el contrato de préstamo, utiliza la expresión "entrega"; el artículo 1758 referente al depósito, la de "recibir" la cosa; y, el artículo 1863, en sede de prenda, dice expresamente que "para constituir el contrato" es preciso que "se ponga en posesión de la cosa al acreedor o a un tercero". Expresiones todas ellas bien diferentes de la expresión "*desde luego*"; 5) La entrega de la cosa en el Derecho moderno no sustituye al consentimiento, ni condiciona la perfección del contrato, sino que representa un simple presupuesto y título justificativo de la obligación de devolver⁴⁸"; 6) Como dice DEL MORAL "el pago de la renta es "siempre" un cumplimiento o pago de una obligación previa. De otra manera sería.... una entrega sin causa"⁴⁹.

La atribución de tal consensualidad se predica cualquiera que haya sido el título constitución de la renta vitalicia, pues, si no plantea dudas tal atribución en el contrato oneroso de renta vitalicia, menos aún en la renta vitalicia gratuita.

En suma, el contrato de renta vitalicia es consensual, se perfecciona por el mero acuerdo de las partes, sin que la entrega de capital en bienes muebles o inmuebles, constituya requisito indispensable para su perfección, sino presupuesto de su eficacia, de su ejecución o cumplimiento. La transmisión del dominio de los bienes muebles o inmuebles que constituyen el capital en contraprestación a la pensión o renta convenida, ha de insistirse, debe siempre tener lugar, pues de no materializarse, no cabe hablar de renta vitalicia. La entrega del capital como el pago de la renta puede convenirse que sea simultánea, pero también es posible, dentro del margen de autonomía que concede el artículo 1255 del Código Civil que se pacte diferir la entrega del capital a un momento determinado y posterior al pago de la pensión; o que la propia entrega preceda al pago de la misma.

En todo caso, se puede someter a condición suspensiva o resolutoria⁵⁰; y su cumplimiento puede ser asegurado por las garantías admitidas en Derecho, en especial la hipoteca que puede gravar los bienes inmuebles constitutivos del capital (artículo 157 de la LH)⁵¹.

3. CARACTERES DE LA RENTA VITALICIA

Frente a quienes, en los términos vistos, califican el contrato de renta vitalicia como principal, real, unilateral y aleatorio⁵²; la mayoría de la doctrina y jurisprudencia se inclinan, por además de mantener la aleatoriedad como un carác-

ter definitorio de aquel, por considerarlo de trato sucesivo, nominado, típico, de atribución patrimonial, de duración y ejecución periódica, bilateral, consensual, y oneroso y sinalagmático, o gratuito, mediante donación, según que se haya optado por la entrega o no del capital como correspondiente de la pensión⁵³.

A todos ellos, nos vamos a referir a continuación.

A. La aleatoriedad

La renta vitalicia es un contrato aleatorio, tal como dispone el artículo 1802 del Código Civil y el Título II donde está incluido dedicado a los contratos aleatorios o de suerte. Tal aleatoriedad consiste en la incertidumbre que representa para las partes contratantes el término final del vínculo obligatorio, esto es, lo que durará la obligación de pagar la renta en cuanto depende de un elemento objetivamente incierto como es el tiempo exacto que durará la vida que se toma como módulo para medir la duración de la relación jurídica de renta vitalicia⁵⁴. Tal “alea” afecta, asimismo, al resultado final, esto es, a las pérdidas o ganancias que obtendrán, puesto que no se sabe cuál será el número total de anualidades que el deudor tendrá que satisfacer y, si el capital entregado será superior o inferior a las rentas que aquel debe abonar⁵⁵. Las partes contratantes han querido y aceptado el riesgo que supone el negocio en sí y su resultado –sino no se habrían vinculado contractualmente–, y habrán probablemente calculado, si bien, de una forma aproximativa, las ganancias o eventuales pérdidas que obtendrán. Todo depende del término final del contrato, que se concreta en la duración de la persona cuya vida se contempla. La existencia del elemento de la aleatoriedad es, pues, esencial en este contrato y común para ambas partes desde el momento de celebración del contrato.

En tal sentido, debe tener lugar lo que se denomina equivalencia del riesgo entre las partes en el momento de estipulación del negocio; en consecuencia, debe existir igual posibilidad de pérdida o de ganancia a la conclusión del mismo, pues ambas desconocen cuándo va a producirse el término final de aquel dependiente del momento de la muerte de la persona cuya vida se ha contemplado como módulo de la relación⁵⁶. No debemos olvidar que a tal incertidumbre aparece vinculada la aleatoriedad en la renta vitalicia; y que en lógica consecuencia, el resultado económico no puede ser más o menos oneroso solo para una de las partes⁵⁷.

Precisamente, si existe una falta de reciprocidad en la asunción del riesgo de ganancia y de pérdida, así, cuando la renta o pensión que haya de entregarse, sea igual o inferior a los frutos o intereses que produce el bien o capital entregado; en tal supuesto, como señala BADENAS CARPIO “nos hallamos ante la falta de alea subjetivo, el negocio existe, pues posee causa, pero ésta ya no será onerosa, sino gratuita⁵⁸. Podrá ser eficaz como donación indirecta, o como donación onerosa o modal. Pero si, de la indagación de la voluntad de las partes resulta que está excluido cualquier *animus donandi*, deberá concluirse que tal exclusión del riesgo comporta la anulabilidad del negocio por error, dolo o falsedad de causa⁵⁹; o su rescisión por lesión, pues, el perjuicio que experimenta una de las partes no es consecuencia de la aleatoriedad propia, sino de factores ajenos al contrato, no previstos ni queridos por los interesados”⁶⁰.

Ahora bien, si se diera el caso que la persona cuya vida sirve como módulo, estaba fallecida a la fecha de perfección del contrato o padecía una enfermedad que llegue a causarle la muerte dentro de los veinte días siguientes a aquella fecha (artículo 1804 del Código Civil) y la renta vitalicia ha sido estipulada sobre tal vida; nos encontramos en tal supuesto, como indica, de nuevo, BADENAS CARPIO, ante una falta de aleatoriedad objetiva, que tiene como consecuencia la nulidad del contrato por ausencia del elemento causal del negocio⁶¹.

Distinto de la aleatoriedad como elemento esencial del contrato de renta vitalicia, es la condicionalidad, a la que puede someterse como cualquier otro negocio jurídico. Si media una condición como elemento accidental, según sea suspensiva o resolutoria, la propia existencia del contrato de renta vitalicia o, en su caso, la resolución de su productividad queda pendiente de que tenga lugar el evento condicional⁶².

La alea que, representa la extinción de la vida tomada como módulo, no afecta, en cambio, a la eficacia del contrato, a diferencia de la condición, sino al resultado económico final de mayor o menor pérdida o ganancia⁶³.

Por último, señalar que la aleatoriedad de la renta vitalicia produce la inaplicabilidad de la rescisión por lesión, únicamente, y en los términos vistos, cuando el perjuicio (lesión) que experimente una de las partes tenga su origen en el elemento propio y típico del negocio, es decir, en la mayor o menor duración de la vida tomada como módulo⁶⁴.

B. Unilateralidad o bilateralidad en el contrato de renta vitalicia

Como apuntamos en líneas precedentes, quienes se mostraban partidarios del carácter real del contrato afirmaban, asimismo, su unilateralidad. Para ello, argumentaban que, una vez perfecto el contrato con la entrega de bienes que constituye el capital por parte del acreedor, aquél no produce más obligaciones que para el deudor de la renta; pues, como dispone, además, el artículo 1802 Código Civil este contrato “*obliga al deudor*”, sin mencionar ninguna obligación para el pensionista; y, asimismo, el artículo 1805 del citado cuerpo legal niega expresamente la resolución por falta de pago de las pensiones⁶⁵. Como observa LACRUZ BERDEJO para quienes defienden tal carácter, “la entrega de bienes incorporada al acto de celebración del contrato no sería, entonces una “prestación”, sino un elemento constitutivo de la relación”⁶⁶.

Tal opinión en la actualidad aparece revisada por la generalidad de la doctrina⁶⁷, afirmando el carácter bilateral del contrato de renta vitalicia constituido a título oneroso, puesto que nacen obligaciones recíprocas para ambas partes. Una, se obliga a transmitir el capital y otra, a pagar la pensión o renta, sin que la circunstancia de que una de las obligaciones deba cumplirse con posterioridad sea argumento para desconocer tal carácter⁶⁸, ni asimismo, el hecho que el artículo 1805 del Código Civil niegue la resolución del contrato por falta de pago de las rentas (y, por tanto, la aplicación del artículo 1124 del Código Civil), pues, de optarse por la unilateralidad, tal precepto resultaría innecesario⁶⁹. Por otra parte, como afirma BELTRÁN DE HEREDIA⁷⁰, si se considerase como única obligación a cumplir la que asume el deudor de pagar las pensiones, habría de llegarse a la

conclusión que la entrega del capital o se hace sin causa⁷¹, o supondría un acto de donación a título gratuito, en que la causa sería la pura liberalidad del constituyente". En todo caso, precisa "la entrega de la cosa no es un momento extra ni precontractual, sino un derivado necesario y obligatorio del contrato". A estos argumentos, añade DE AZURZA Y OSCOZ que "el hecho de que una (obligación) sea actual, presente, efectuada en trato único, mientras que la otra, la renta, sea parcialmente futura, de trato sucesivo, no es obstáculo para ello (para la bilateralidad) como tampoco lo es, por lo menos en términos insuperables, el que la paridad entre ambas prestaciones sea más o menos problemática, lo que supone la intervención de un elemento la alea"⁷².

Ahora bien, mientras la bilateralidad se atribuye como característica del contrato de renta vitalicia onerosa; la renta constituida a título gratuito entre el que será deudor de la misma y el beneficiario constituye, si se conviene *inter vivos*, una donación que como tal, supone un contrato que necesita de oferta del donante y aceptación del donatario (dos declaraciones de voluntad-contrato bilateral)⁷³; pero, al excluirse la reciprocidad por parte del beneficiario, pues sólo origina una obligación, la de entregar la pensión por parte del deudor, esto es, obligación para una sola de las partes, es un negocio jurídico unilateral, a menos que estemos ante una donación onerosa⁷⁴. Si, aquella renta constituida a título gratuito, se conviene *mortis causa*, podrá serlo a través de un negocio jurídico unilateral como el testamento⁷⁵.

Coincidimos con GUILARTE ZAPATERO en que resulta poco convincente desde un punto vista técnico, el que se pretenda explicar cómo hace SCAEVOLA, el contrato de renta vitalicia, como unilateral o bilateral, según el momento que de su existencia se tome como referencia. Así será bilateral en el instante de su otorgamiento o constitución, pues sobre ambas partes pesa alguna obligación, concretamente, ceder el dominio del capital para una y el pago de las rentas o pensiones para otra; mientras que en un momento posterior será ya unilateral⁷⁶.

C. Onerosidad y gratuidad

Relacionado con la causa (artículo 1274 del Código Civil) y con las posibles fuentes de constitución de la relación contractual de renta tiene el carácter oneroso o gratuito, que se le puede atribuir a la misma⁷⁷.

El supuesto más habitual de constitución y como anticipamos, en líneas precedentes, dedica más preceptos a su regulación nuestro Código Civil, es a la renta vitalicia onerosa en que la prestación de cada parte tiene su causa en la contraprestación de la otra. En lógica consecuencia, una de las partes se obliga a pagar una pensión periódica; mientras que, a lo que se obliga la otra es a entregar un capital como contraprestación precisamente a la pensión o renta que se recibe, lo que le califica también de signalgámatico.

La onerosidad del contrato de renta vitalicia supone la atribución de las normas de tal categoría contractual en defecto de las que específicamente le resultan aplicables. De ahí, la obligación de saneamiento, como veremos, de quien entrega el capital, como corresponde a todo contrato oneroso transmisivo de titularidad;

y, la eventual aplicación del artículo 1124 del Código Civil, pese a lo que dispone el artículo 1805 del citado cuerpo legal, si así lo pactan las partes.

Asimismo, tal onerosidad elimina todo posible perjuicio a la legítima de los herederos forzosos del constituyente, pese a que el capital transmitido vacíe el patrimonio de éste. Y aunque, además, como señala LA CRUZ BERDEJO, se hubiese celebrado con esa idea por ambas partes, parece que la acción de los legitimarios contra el deudor de la renta, habrá de ser de daños⁷⁸.

Por otra parte, la renta vitalicia puede constituirse mediante un negocio a título gratuito, como así lo prevé de manera escueta el artículo 1807 del Código Civil. Y puede definirse, en palabras de BADENAS CARPIO, “como aquel contrato en cuya virtud una persona (donante-deudor) con ánimo de liberalidad se empobrece en parte de su patrimonio mediante la entrega periódica de renta a favor de otra (donatario-acrededor) que acepta el beneficio –con el que se enriquece– durante el tiempo de vida de la persona que se contempla en el contrato”⁷⁹.

A las rentas vitalicias pactadas con este carácter le serán aplicables el régimen general de las donaciones, no sólo en cuanto a los requisitos de forma y capacidad, sino también todo lo relativo a sus efectos, limitaciones, colación, revocación y reducción; o, el de los legados cuando tengan su fuente en uno de ellos.

En cuanto a su constitución puede acontecer de diversas maneras: como donación pura, “*inter vivos*”, al amparo del artículo 618 del Código Civil o “*mortis causa*”, de conformidad con el artículo 620 del citado cuerpo legal; como donación indirecta, cuando existe, en los términos vistos, una manifiesta desproporción entre las prestaciones de los contratantes; o como *negotium mixtum cum donationem*, que reviste al mismo tiempo los caracteres de onerosa y gratuita⁸⁰; o por último, es posible que la renta vitalicia se constituya onerosamente entregando el capital a quien recíprocamente asume la obligación de pagar la renta, pero estableciendo como beneficiario y, por tanto, preceptor de la renta a un tercero distinto del constituyente. Se trata de un contrato a favor de tercero sometido a la norma del artículo 1257.2 del Código Civil, y que requiere para su eficacia la aceptación de tal tercero.

Ahora bien, relacionado con la aleatoriedad como elemento esencial del contrato de renta vitalicia, que como expusimos, genera en ambas partes la incertidumbre al tiempo de formalizarse el contrato tanto de su duración como del resultado económico final; por el contrario, no plantea dudas en la doctrina su aplicación como tal carácter, cuando estamos ante un contrato de renta vitalicia oneroso, pues, se coincide en afirmar que el alea (riesgo de pérdida o ganancia y duración de la obligación) es compartida por ambos contratantes. Además, de resultar favorecido el binomio aleatoriedad-onerosidad precisamente por la propia definición de contrato aleatorio del artículo 1790 del Código Civil.

Pero que sucede cuando la renta se constituye a título gratuito, se entiende, sin embargo, que tal carácter no opera en el supuesto debatido, pues, tal alea (riesgo) no existe, ni es compartida, una de las partes (donatario) no pierde nunca, solamente gana. Hay incertidumbre para el donatario “en cuanto al *quantum* de la ganancia dependiente de la duración del contrato, pero no de la ganancia en sí misma”⁸¹.

Frente a esta posición, GUILARTE ZAPATERO señala que “habrá más o menos riesgos, pero el alea existirá siempre, incluso en la renta a título gratuito cual-

quiera que sea su modalidad concurre la aleatoriedad del resultado, que afectará económicamente a quien sea el deudor de la misma, donante o un tercero, y al propio beneficiario, si no es su vida la tomada en consideración como medida de la renta, que experimentará con mayor o menor extensión las consecuencias de la liberalidad". Ciertamente, añade "en la renta vitalicia a título oneroso, la aleatoriedad ofrece una mayor relevancia o eficiencia causal que en la gratuita, donde aquélla aparece, acaso desplazada o en un segundo plano respecto de la mera liberalidad"⁸². En el mismo sentido, RODRÍGUEZ RAMOS para quien "el negocio jurídico gratuito de renta vitalicia no es aleatorio por estar donde está, sino por ser lo que es. Y no por gratuito, por vitalicio (...). Parece fácil negar tal hipótesis, aferrándose al argumento recurrente y solitario del "beneficio neto conocido"; es decir, negando para esta renta vitalicia al ser gratuita para quien la recibe, la existencia *per se* de un margen de ganancias, porque, en todo caso, gana el rentista, tanto si la muerte de la vida módulo sobreviene de súbito, como si se dilata un siglo (...). El negocio jurídico de renta vitalicia es aleatorio, sea gratuita u onerosa. Son aleatorios, sin duda, los negocios de renta de los artículos 99 y 839 del Código Civil, por mediar "un equivalente" que se commuta para mejor o peor fortuna de las partes; así como las rentas destinadas a fines asistenciales, pero no fijadas sobre la vida del que la necesita, sino sobre la vida de un tercero, o del que la paga. Y porque es inadmisible que dentro de los gratuitos unos lo sean y otros no"⁸³.

En este contexto, nadie duda que el contrato oneroso puede ser aleatorio, pero hemos de convenir, también con DE CASTRO que, aun definiendo como lo hace el artículo 1790 del Código Civil al contrato aleatorio como "si fuera más típicamente oneroso que el mismo contrato oneroso definido en el 1274 del citado cuerpo legal parece imposible aceptar que todos los contratos aleatorios resulten sometidos al régimen propio de la causa onerosa"⁸⁴. Por otra parte, la aleatoriedad implica que las partes desconocen el *quantum* de la prestación final al tiempo del otorgamiento del contrato; que tal cuantía depende de cuando tenga lugar la muerte de la vida que se toma como módulo; y de una voluntad común de los interesados de asumir ese riesgo. Y, si bien, es cierto que en la renta gratuita se desconoce la duración del contrato, como el *quantum* final de la renta o pensión a recibir; lo que está claro es que no existe una voluntad reciproca de asumir el riesgo de la extensión y duración incierta de la relación obligatoria de renta. El alea no tiene valor de elemento esencial del negocio. En los supuestos citados, de pensión por desequilibrio económico del artículo 99 del Código Civil y de la cuota legitimaria viudal estamos ante supuestos de rentas vitalicias legales o *ex lege*. Como consecuencia del ejercicio de la autonomía de la voluntad nuestro ordenamiento posibilita que se commuten por una renta vitalicia las pensiones indicadas. En ambos casos, existe una asunción de riesgo recíproco por las partes que participan en tal negocio, esto es, el *ex cónyuge* deudor de la pensión o los herederos, por un lado, y el *cónyuge separado* o *supérstite*, por otro, respectivamente, pues, está claro que, si se ha tomado como vida módulo, la del *cónyuge separado* o *supérstite* respectivamente dependiendo de cuanto dure la misma, unos u otros ganarán o perderán.

Por su parte, como señala RODRÍGUEZ MORATA "no existe obstáculo alguno en nuestro Derecho a que las partes libremente acuerden celebrar un contrato de renta vitalicia "*parcialmente gratuito*", bien conviniendo una renta reducida (el simple interés legal, por ejemplo) cuando la cosa entregada produzca un rendi-

miento superior; o bien, fijando una renta elevada frente a un rendimiento inferior. Si éste fuera la verdadera intención de las partes, el contrato será válido y eficaz, desenvolviéndose como una especie de “donación onerosa o remuneración o modal”, o simplemente “indirecta”, para la que aquella intención habrá de expresarse en la forma categórica de un “*animus donandi*” con respecto al contratante que hiciese dejación de su derecho en la relación”⁸⁵.

D. Negocio de ejecución periódica y de atribución patrimonial

Finalmente, la renta vitalicia es un negocio “de duración” o “de trato sucesivo”, pues, la entrega de la renta o pensión no tiene lugar en un solo acto y mediante un solo pago, sino que precisa de una ejecución periódica.

Pese a que se proyecta a lo largo del tiempo mediante el pago de pensiones periódicas en un número indeterminado, existe unanimidad en la doctrina para considerar que el negocio de constitución de la renta es único y no da lugar a una pluralidad de negocios⁸⁶. Igualmente, coinciden en afirmar que, como negocio de duración y ejecución periódica, implica una sola obligación general y única; si bien, dividida en “otras particulares cuantas sean las prestaciones periódicas”⁸⁷; y participan “por una parte, de la naturaleza de contrato sometido a término final incierto; y, por otra, se encuentran afectadas por un término de carácter cierto y periódico que determina sus respectivos pagos”⁸⁸.

Y, asimismo, es un negocio de atribución patrimonial en cuanto supone un incremento del patrimonio del rentista (acreedor de la renta), que recibe por un plazo indeterminado la pensión o renta en dinero o en cosas fungibles según se haya convenido.

E. Contrato típico o atípico.

Se trata de un contrato típico con una regulación específica (artículos 1802 a 1808 del Código Civil) y, la renta vitalicia es la descrita en el primero de los preceptos señalados. En todo caso, como precisa LACRUZ BERDEJO “al amparo de la autonomía de la voluntad se puede pactar el pago de una renta consistente en cualesquiera bienes, durante cualquier espacio de tiempo, a trueque de cualquier contraposición o sin ella”⁸⁹.

4. FINALIDAD DE LA RENTA VITALICIA

La doctrina coincide en afirmar como finalidad de esta institución la de proporcionar al preceptor de la renta unos ingresos fijos a los efectos de su subsistencia, lo que resulta particularmente atractivo para quienes carecen de ellos, o, si los tiene son escasos en su cuantía⁹⁰.

Resulta como tal instrumento privado de provisión de fondos especialmente apto para personas de edad avanzada, discapaces o dependientes, sobre todo cuando se conviene a título gratuito, mediante donación.

Aunque el supuesto más frecuente de constitución sea mediante un contrato oneroso, en que se cede como capital un inmueble (habitualmente, la vivienda

familiar), a cambio de una pensión. Normalmente, tal inmueble es propiedad de ambos cónyuges bajo el régimen de gananciales, y se contrata la renta para los dos como beneficiarios de la misma, pactando, a su vez, en caso de fallecimiento de cualquiera de ellos que, proceda la reversibilidad en el sobreviviente.

5. CONSTITUCIÓN DE LA RENTA VITALICIA

A. *Elementos personales*

En la renta vitalicia son dos las partes contratantes -que no son dos personas, pues en cada parte pueden haber una o varias personas, como veremos-: el titular del lado activo, que el Código Civil denomina una veces "preceptor de renta" (artículo 1805) y otras "pensionista" (artículo 1807); y al que la doctrina llama, igualmente, de forma desigual "constituyente de la renta", "beneficiario", "acreedor de la renta", "rentista"⁹¹, "contratante de la renta"⁹², "vitaliziato"⁹³, e incluso, por influencia francesa "credirrentista"⁹⁴. El más utilizado es el de constituyente de la renta⁹⁵ o acreedor de la renta⁹⁶, por lo que nos inclinamos por tales expresiones. Es la persona que transmite el capital, en dinero o bienes muebles o inmuebles, bien en su propio beneficio, bien en el de un tercero, a cambio de una pensión o renta; es, por ello, el constituyente del derecho a percibir la renta sin que sea en todos los casos el titular de ese derecho; y, del otro lado, aquel que ocupa la posición pasiva, el deudor de la renta o pensión que, es al que se refiere expresamente el artículo 1802 del Código Civil, adquiere la propiedad del capital en bienes mueble o inmuebles, y está obligado en su contraprestación, al pago de la pensión o renta pactada. Asimismo, recibe diversas denominaciones, "debirrentista"⁹⁷, "vitalizante"⁹⁸, siendo la más utilizada la de deudor de la renta o pensión.

Además, de estos sujetos, pueden intervenir un tercero, que bien puede recibir la pensión o renta convenidos como beneficiario con lo que estaremos ante un contrato a favor de tercero (artículo 1257.2 Código Civil) requiriéndose su aceptación; o puede ser ese tercero el titular de la "vida módulo" al que se refiere el citado artículo 1802, cuya duración se tiene en cuenta para fijar la que corresponde a la renta vitalicia.

La situación más habitual es la del acreedor que es beneficiario de la renta y, además, su vida se toma como módulo para determinar la vigencia de la renta. Pero, igualmente, puede tomarse como tal módulo, la del deudor mismo, o la de un tercero, o la de varias personas determinadas (artículo 1803 del Código Civil).

Desde tal perspectiva, son cuatro los sujetos que pueden intervenir en el negocio de renta vitalicia, además de las partes contractuales, el pensionista o beneficiario de la pensión, y la persona o personas sobre cuya vida se determina la duración de tal negocio; y, asimismo, diversas las hipótesis en que pueden presentarse los elementos personales de la relación jurídica de renta vitalicia. De forma sintética, GUILARTE ZAPATERO señala las siguientes:

"A) Renta constituida a favor de la persona que transmite el capital a quien habrá de pagarse la pensión mientras viva con la variante que también puede ser la vida del deudor la tomada como módulo. En ambos casos, solo intervendrán como elementos personales de la relación, los sujetos que celebran el contrato,

asumiendo la vida de uno de ellos la función de servir de medida de duración de la renta; B) Renta constituida a favor de varias personas que aparecen como sujetos del contrato y a quienes habrá de pagarse la pensión conjunta o sucesivamente, mientras viva la última de ellas; C) Renta constituida a favor de uno o varios constituyentes, tomado como vida módulo la de un tercero o de varias personas ajenas a la relación; y, D) Renta constituida a favor de una o varias personas extrañas al contrato, que admite la doble variante, según que la vida contemplada sea la del propio beneficiario o de los beneficiarios, o la de persona o personas distintas, ya se trate del deudor de la renta, del constituyente de la misma o de un extraño”⁹⁹.

Ahora bien, en este contexto, coincide la doctrina en afirmar que las partes del negocio de renta vitalicia: deudor y acreedor de la misma, pueden ser tanto persona física como jurídica; y, que deberán gozar tales sujetos de plena capacidad jurídica, ante el carácter dispositivo y aleatorio que caracteriza a este negocio que, produce para los sujetos intervenientes evidentes repercusiones patrimoniales. Supone la realización, en la mayoría de los casos, de actos de disposición que exceden, de los límites de una simple administración¹⁰⁰. Tratándose de personas físicas podrá actuar por sí o por medio de representante, debidamente autorizado en la forma establecida en el artículo 1259 del Código Civil, precisando en tal caso, de mandato expreso tal como dispone el artículo 1713.2 del citado cuerpo legal¹⁰¹. Si son personas jurídicas, salvo que exista disposición estatutaria que expresamente lo prohíba, su actuación se llevará a cabo por sus órganos legales de representación¹⁰². Asimismo, se indica que la posición de tales partes podrá ser cedida *inter vivos*, como transmitida *mortis causa*, salvo que para este último caso se haya tomado como vida módulo la del propio deudor, o la del acreedor.

Sin embargo, solo podrá ser persona física, la persona sobre cuya vida se fija la duración del negocio de renta vitalicia para evitar situaciones de perpetuidad.

Sobre las bases generales expuestas, atendiendo a la compleja estructura personal de esta institución, corresponde, a continuación, particularizar nuestro análisis en cada uno de los posibles sujetos intervenientes.

a) Constituyente o acreedor de la renta

Como hemos señalado, es el sujeto que entrega el capital (los bienes muebles o inmuebles); y, por tanto, el que adquiere, en principio, el derecho a la pensión, bien para sí o para un tercero. Es, en esencia, la persona que ostenta la titularidad del derecho de crédito a la renta o pensión. Aunque no se refiere expresamente a tal sujeto el artículo 1802 del Código Civil, si lo hace de quien precisamente ostenta la titularidad pasiva, y se compromete y queda obligado a pagar la pensión a cambio de la percepción del capital.

Generalmente, el que constituye la renta lo hace en su propio beneficio y su vida sirve de modulo, es decir, representa la contingencia de la que depende la prestación del obligado. Coincide en un mismo sujeto, el acreedor/beneficiario y persona cuya vida se toma como módulo¹⁰³.

Puede ser una sola persona (física o jurídica) o ser varias, el acreedor o constituyente de la renta¹⁰⁴. Puede actuar la persona física por sí mismo o mediante apoderado¹⁰⁵. Lo más frecuente es que la relación jurídica de renta vitalicia se

presente con un solo sujeto en el lado activo y pasivo respectivamente. Pero de no pactarse así, en el supuesto de titularidad plural en la parte activa, puede convenirse que tal constitución de más de un sujeto acreedor tenga lugar bien de forma simultánea o sucesiva. En el primer supuesto, los preceptores de la pensión disfrutarán al propio tiempo de la misma, resultando de aplicación las reglas de comunidad, mancomunidad y solidaridad. De tratarse de matrimonio, cuyo régimen sea el de sociedad de gananciales, la entrega de un bien o capital ganancial a cambio de la pensión, salvo pacto en contrario, puede determinar que la renta se entienda dividida en partes iguales entre ambos (artículo 393 del Código Civil). De establecerse la concurrencia en forma de mancomunidad simple, se presume dividido el crédito en tantas partes iguales como sean los acreedores, tal como establece el artículo 1138 del Código Civil. Así, de un negocio único, se derivan varias relaciones de renta (tantas como acreedores haya)¹⁰⁶. Cada uno de éstos tiene solo derecho a exigir individualmente su propia cuota de renta; y, el deudor, salvo pacto en contrario, estará obligado a pagar de manera exclusiva a cada acreedor la parte de la pensión que a cada uno corresponda. En principio, las cuotas se presumen iguales, salvo que se disponga otra cosa en el título. De convenirse expresamente la solidaridad (artículo 1137 último inciso) cada uno de los acreedores podrá exigir la totalidad del importe de la pensión o renta al deudor o deudores (artículo 1142); y, éste o éstos, cumplir con la entrega de aquel a cualquiera de los acreedores, liberándose así de su obligación frente a todos los demás; correspondiendo, no obstante, en virtud de las reglas que presiden la solidaridad activa, al acreedor que ha recibido el importe de la renta, su división y entrega a los restantes acreedores. En sus relaciones internas, precisamente, cada acreedor tiene derecho a la cuota-parte de la renta que se ha fijado en el título constitutivo que, en principio, será por partes iguales, a salvo que la obligación de renta se haya estipulado en otros términos, así por ejemplo, en interés exclusivo de un solo acreedor¹⁰⁷.

En todo caso, al deudor que se le reclama el importe total de la renta o pensión, no podrá valerse de la excepción personal que, corresponde a otro acreedor solidario distinto del reclamante.

De no especificarse de forma expresa en la relación jurídica de renta, cuáles son las reglas que han de presidir esta vinculación plural de acreedores, resultara de aplicación las normas propias de la mancomunidad simple, atendiendo precisamente a lo que constituye la norma general en caso de pluralidad de acreedores y de deudores¹⁰⁸.

Ahora bien, si tal titularidad plural se conviene de manera sucesiva, el preceptor de la renta únicamente será aquél que en cada período le corresponda percibir aquella, siguiendo el orden establecido. Entrará en el disfrute de la renta o bien, una vez desaparecido el precedente, o bien porque se convenga un plazo para el disfrute de la renta, que, una vez finalizado, corresponde el percibo de aquella al siguiente. Por supuesto, la sucesión resultará operativa, mientras no fallezca la persona o personas sobre cuya vida o vidas han sido tomadas como módulo de la relación, sean ésta o éstas, las del propio o propios beneficiarios o las de un tercero o terceros extraños.

En todo caso, la designación sucesiva de varias personas como acreedores y a la vez como beneficiarias de la pensión, la doctrina considera aplicable el límite impuesto en los artículos 781 y 789 del Código Civil¹⁰⁹.

En este contexto, puede plantearse que sucede, cuando constituida la renta a favor de distintos beneficiarios que entran de forma simultánea en el disfrute de la misma, uno de ellos fallece o renuncia a su derecho. La doctrina se encuentra dividida, para unos autores, al igual que dispone el artículo 1874 del Código Civil italiano de 1942 y el artículo 1241 del Código Civil portugués tendrá lugar el derecho de acrecer entre los beneficiarios. Así, la parte de la renta correspondiente al acreedor premuerto acrece a los restantes y su derecho no se transmite a sus herederos, salvo pacto en contrario¹¹⁰; para otros, se transmitirá el percibo de la parte de la renta a sus herederos, argumentando para ello que, si conforme disponen las reglas de nuestro Código Civil, cuando hay una pluralidad de acreedores o deudores se entiende dividido el crédito y la deuda en tantas partes como acreedores y deudores haya, surgiendo, por tanto, del vínculo contractual único, una serie de relaciones crediticias distintas y separadas; de forma que, cada uno de los acreedores y deudores tiene una parte perfectamente independizada de la que corresponde a los demás, sin posibilidad de mezcla ni confusión, pues, resultaría contrario a tal regla el que “subsistiera el crédito del acreedor premuerto porque en los términos expuestos, desde un principio se contempló individualizado y lo lógico es que pase a sus herederos”¹¹¹.

Tal planteamiento que resulta lógico cuando se ha pactado la mancomunidad. Admite dudas cuando se aplican las normas de la solidaridad y las partes no han convenido nada al respecto. Pues, existe un solo derecho de crédito con varios titulares, pudiendo cualquiera de ellos, -sin perjuicio de su responsabilidad frente a los demás- ejercitarlo frente al deudor por su totalidad y parece que fallecido uno de ellos, los restantes podrían invocar el derecho de acrecer por su parte del crédito. Sin embargo, esta apariencia, en palabras del profesor BELTRÁN DE HEREDIA “queda desvirtuada por la regulación positiva de la solidaridad en nuestro Código Civil al encontrarnos en el mismo con una serie de preceptos que, aunque dictados fundamentalmente para el caso de solidaridad pasiva, tienen un valor general, que demuestran la concepción legislativa favorable a la autonomía e independencia de los créditos de los diversos acreedores solidarios: así los artículos 1140, 1144 1145 y 1148 del Código Civil. En virtud de esta independencia y autonomía, la duda debe resolverse en el mismo sentido que cuando se trata de mancomunidad simple”¹¹².

En similares términos, se pronuncia para el Derecho italiano, ANDREOLI, para quien “desde un punto de vista racional, hay que entender el artículo 1874, como únicamente referible a la renta que se haya pactado conjuntamente, -un solo acto formal de renta, singularmente debido a una pluralidad de acreedores-, y no a la hipótesis en la que formalmente una pluralidad de acreedores son titulares parciales, pues, es inconciliable con el acrecimiento, la existencia de una serie de relaciones de renta separadas y distintas, que desde su origen están perfectamente delimitadas. Todo ello, sin perjuicio de que las partes manifiesten una voluntad contraria al acrecimiento, lo que supone una derogación de tal norma. No hay, por tanto, una renta constituida a favor de varias personas, como expresamente requiere el citado artículo 1874 para que se produzca el derecho de acrecer, en la hipótesis de una pluralidad de acreedores titulares - mancomunadamente- de distintos créditos de rentas parciales, sino la constitución contextual, en un único

acto formal -el contrato- de varias rentas vitalicias singularmente debidas a favor de distintos acreedores"¹¹³.

Junto a las opiniones expuestas, no faltan quienes, en la doctrina francesa trasladan la decisión sobre esta cuestión al Juez. Si, en principio, todo depende de la voluntad de las partes; en caso de duda, el juez deberá actuar y decidir según los términos del acto de constitución de la renta o de las circunstancias del caso¹¹⁴.

De forma que, a falta de una disposición concreta de aquéllas favorable al acrecimiento, parece como mejor opción, en este supuesto de pluralidad de acreedores, que la premociencia de cualquiera de ellos conlleve la transmisión de su cuota a quienes serán sus herederos, pues, de otra forma se perjudicaría los intereses de éstos¹¹⁵.

Sobre tales bases, no obstante, matiza QUIÑONERO CERVANTES que “cuando se hace designación conjunta de beneficiarios y se concreta no sólo las personas, sino también la atribución cuantitativa de la renta correspondiente a cada una de ellas, solo es posible el acrecimiento, cuando hubiese sido pactado de manera expresa; si la designación sólo se hace en cuanto a cuáles sean las personas beneficiarias, pero la atribución de renta es conjunta, el acrecimiento se producirá como consecuencia del principio *concursu partes fiunt*”, pero la intención del constituyente es designar como beneficiarios en el “*totum*” del derecho de renta.¹¹⁶

En todo caso, de no disponerse expresamente en el negocio jurídico de renta que en caso de fallecimiento del constituyente su parte acrece a los demás, -pacto que será habitual entre cónyuges, si ambos son los acreedores de la renta-; y, asimismo, en el caso no haberse convenido nada al respecto como no se puede deducir claramente cuál es la intención del constituyente la cuota del premuerto pasa a los herederos¹¹⁷.

Precisamente, con relación a la renta constituida a favor de un matrimonio, y pese a que como el Código Civil español no contiene mención expresa, una parte de la doctrina española¹¹⁸ se muestra partidaria de posibilitar en este supuesto, la reversión de la renta a favor del beneficiario sobreviviente. Máxime, cuando, además se ha tomado como módulo para determinar la duración del contrato de renta la vida de ambos cónyuges. No obstante, al igual que ocurre con el acrecimiento, resultaría conveniente la inclusión de cláusulas de reversibilidad en los contratos de renta vitalicia para asegurarse que la pensión será satisfecha en su totalidad al cónyuge sobreviviente y, que no se verá disminuida como consecuencia de fallecimiento de uno de los acreedores.

De cualquier forma, la extinción o reducción parcial de la renta por fallecimiento de uno de los acreedores-constituyentes sólo tendrá lugar, si se dispuso expresamente por las partes.

Por otro lado, como señalamos, es posible la concurrencia de sujetos en el lado activo sea también sucesiva. Cada uno de los acreedores percibirá la renta en el orden establecido transmitiéndose de uno a otros a partir del fallecimiento del anterior en grado de sucesión; obviamente, no se plantean problemas de acrecimiento ni de transmisión del derecho a la pensión a los herederos. Esta situación se mantendrá, asimismo, mientras viva la persona cuya vida se ha tomado como módulo, que, como hemos indicado, puede ser la de los acreedores, y dependerá si se ha convenido que a la muerte de alguno de ellos se extinguie la renta o solamen-

te con la del último; o, en fin, puede ser aquella la de un tercero o terceros extraños o la del propio deudor.

El acreedor puede ser, cualquier persona, incluso un no nacido o un no concebido en el momento de convenirse la renta. Tanto para este último supuesto como para la designación sucesiva de varias personas como acreedoras y a la vez, beneficiarias de la pensión la doctrina estima de aplicación como límite de lo dispuesto en los artículos 781 y 789 del Código Civil cuando la renta se ha constituido a título gratuito¹¹⁹, no así para cuando se ha convenido a título oneroso, pues, “la finalidad perseguida por el legislador de limitar la duración del derecho (en este caso, percibo de la renta) se consigue aquí con la vinculación a la vida en consideración a la cual se constituye la relación”¹²⁰.

En todo caso, en el negocio de renta vitalicia, el límite que marca el citado artículo 781 del Código Civil puede referirse a las varias personas de cuya existencia depende la duración de la obligación de pago de la pensión¹²¹.

Por último, como apuntamos, igualmente, en líneas precedentes, puede que el acreedor o titular originario de la renta no coincida con el actual, porque o bien ha tenido lugar la transmisión *inter vivos* de su crédito; o bien, como consecuencia de su muerte y mientras viva la persona cuya vida se ha tomado como módulo su crédito se ha transmitido *mortis causa* a sus herederos y, como tal derecho es renunciable¹²². Y, como señala RODRÍGUEZ MORATA “es posible el cambio de personas en la posición activa (acreedor de la renta) utilizando el mecanismo de la cesión de crédito. Del mismo modo es posible la sustitución de la persona del deudor, si bien en este caso resulta necesario el consentimiento del acreedor”¹²³.

b) Deudor de la renta o titular pasivo de la relación

Es quien, como expusimos, recibe el capital y se obliga a pagar periódicamente al acreedor-beneficiario la pensión o renta pactada durante la vida de la persona designada en el contrato como módulo, a cambio de un capital en bienes muebles o inmuebles tal como dispone el artículo 1802 del Código Civil¹²⁴. Esta posición de deudor puede variar de diversas formas: bien, por sustitución *inter vivos* del deudor mediante el mecanismo de la novación subjetiva pasiva para lo que necesitará del consentimiento del acreedor (artículo 1205 Código Civil), siendo éste el constituyente de la renta que puede o no coincidir con el beneficiario; bien, por sucesión *mortis causa*, en caso de fallecimiento de aquél, siempre que por supuesto permanezca viva la persona cuya vida se tomó como módulo. Los herederos suceden al causante en su posición y continúan en la titularidad pasiva de la relación contractual, hasta el término final de ésta que coincide con la muerte de la persona módulo; o bien, por disposición legal (artículo 157 de la Ley Hipotecaria). La ejecución de la hipoteca constituida en garantía del cumplimiento de la obligación de pago de la renta por parte del acreedor ante el impago de aquella, plantea la problemática que, ahora apuntamos, de si el adquiriente de los bienes gravados se convierte automáticamente en deudor personal de las pensiones o, por el contrario, se precisa la asunción expresa de la obligación de pagar la renta para que tal efecto tenga lugar.

Al igual que, en el lado activo, puede ser varios los sujetos deudores, siéndoles de aplicación en el cumplimiento de sus obligaciones las reglas de los artículos 1137 y siguientes del Código Civil. Se presume como regla general la mancomunidad, salvo que se haya pactado expresamente que la obligación sea solidaria.

De forma que, la concurrencia plural de deudores se regirá por las reglas de la mancomunidad simple, presumiéndose dividida la deuda en tantas partes iguales como deudores haya, siendo las deudas distintas las unas de las otras (artículo 1138 del Código Civil). Si, por el contrario, se conviene expresamente la solidaridad el acreedor o acreedores están facultados para exigir a cualquiera de los deudores el importe íntegro de la deuda, esto es, el pago total de la pensión.

Si bien, la reclamación entablada contra un deudor no exime de las que posteriormente se dirijan contra los demás deudores, mientras no resulte cobrada la deuda por completo (artículo 1144 del Código Civil); y, cada deudor solidario podrá utilizar todas las excepciones que deriven de la naturaleza de la obligación y las que sean personales, pero no podrá oponer las excepciones que corresponden a los demás, que sólo podrán servirse en la parte de la deuda de la que fueran responsables (artículo 1148 del Código Civil).

De tener lugar el fallecimiento de cualquiera de los codeudores, su parte no acrece a los demás, sino que se transmite a los herederos, que responderán frente al acreedor. Aquellos pueden aceptar a beneficio de inventario, siéndoles de aplicación las normas contenidas los artículos 1010 y siguientes del Código Civil¹²⁵. Pero, si como consecuencia de tal aceptación, satisfecha la deuda en su totalidad por uno de los deudores, éste al reclamar a los demás la parte de la deuda que les corresponde; si una parte no puede pagarla, como acertadamente expone BELTRÁN DE HEREDIA, los restantes coherederos deberán asumir esa parte de la deuda, prorrataéndola entre ellos, lo que evidentemente supone un acrecimiento de su parte de la deuda¹²⁶.

c) El pensionista o beneficiario de la renta

El supuesto normal, como tantas veces hemos reiterado, es que el constituyente de la renta, sea además el beneficiario de la pensión, el sujeto que percibe la renta, e incluso la persona cuya vida sirve como módulo para determinar el término final incierto del contrato de renta vitalicia. Asimismo, puede darse el caso que, los beneficiarios sean una pluralidad de sujetos, en cuyo caso la renta vitalicia puede ser constituida simultánea o sucesivamente a favor de cada uno de ellos, siendo trasladable aquí, lo visto, con relación a la pluralidad de acreedores y la problemática en torno al acrecimiento o no de las porciones de renta en caso de premoriencia de uno de ellos por parte de los sobrevivientes para evitar reiteraciones¹²⁷.

Por otra parte, el beneficiario puede ser una persona distinta al constituyente, y encontrarnos con lo que la doctrina denomina contrato o estipulación a favor de tercero (artículo 1257.2 del Código Civil)¹²⁸. Precisamente, el artículo 1803.2 del Código Civil dispone que la renta vitalicia se puede constituir *a favor de otra u otras personas*. En este supuesto, quien recibe el capital asume la obligación de pagar la renta a persona distinta del constituyente, resultando indiferente que se

deba satisfacer la pensión durante la vida del beneficiario, deudor o la del propio constituyente de la renta o de un tercero. En este contrato de renta a favor de tercero, los sujetos que lo conforman son: el promitente –deudor de las rentas- es el obligado a efectuar la prestación a favor del tercero; el promisario o estipulante –constituyente o acreedor de la renta- es el que acepta la promesa; y el tercero o beneficiario –pensionista o beneficiario de la renta- es el que adquiere el derecho a la prestación del promitente.

Generalmente, nuestra doctrina, establece como posibles modalidades de renta vitalicia a favor de terceros: “a) Como carga accesoria de un contrato principal oneroso, como es la venta de un inmueble en el que una parte del precio se conviene que constituya una renta vitalicia a favor de un tercero; b) Asimismo, como una carga accesoria que acompañe a un contrato gratuito, se conviene la entrega de un bien, imponiéndole al deudor la carga de pagar la renta a un tercero distinto del donante, c) La renta surge de forma directa de un contrato principal en cuya virtud se constituye aquélla a favor de persona ajena a la relación contractual propiamente dicha”¹²⁹.

De todas las hipótesis citadas, la más habitual es la de constituir la renta vitalicia a favor de un tercero mediante donación en el que resultarán aplicables las normas relativas a la misma, en cuanto a capacidad, objeto, revocación, nulidad, etc.. La relación entre estipulante y promitente en este caso, tendrá carácter gratuito; la del estipulante con un tercero podrá tener también este carácter, pero en otros casos, podrá ser “*solvendi causa*”; si, por ejemplo, el estipulante pretende satisfacer una deuda pendiente con el tercero¹³⁰.

En los otros dos supuestos de renta vitalicia onerosa la relación entre estipulante y promitente tiene un evidente carácter oneroso; pero la relación de aquel con el tercero, igualmente, puede ser en unos casos “*solvendi causa*” y en otros “*donandi causa*”, pues, la parte del precio o la integridad del mismo que se entrega al tercero, puede ser para satisfacer una deuda pendiente con el mismo o por simple liberalidad¹³¹.

Ahora bien, cualquiera que sea la modalidad por la que se opte para que el tercero beneficiario adquiera de modo definitivo e irrevocable su derecho a la pensión, es necesario que acepte la estipulación de la renta que para él se ha convenido, pese a que el mencionado artículo 1803.2 del Código Civil guarde silencio sobre este extremo; resultando de aplicación lo dispuesto en el, asimismo, citado artículo 1257.2 del citado cuerpo legal. No se especifica si tal aceptación ha de hacerse de forma expresa o tácita, siendo admisibles ambas formas; en todo caso, esta declaración de aceptación ha de ser receptiva y, deberá dirigirse al obligado¹³². En cuanto al plazo para manifestar la aceptación existe coincidencia en afirmar que cualquier momento es hábil, siempre que sea previo a la revocación del estipulante¹³³. Por otra parte, dicha aceptación deberá realizarse como es natural por el propio tercero, salvo que carezca de capacidad (menores de edad no emancipados), en cuyo caso deberán hacerlo sus legítimos representantes; o de haberse constituido a favor de persona concebida pero aún no nacida, por las personas que legítimamente le representaría si se hubiera verificado su nacimiento, ya que la renta así constituida representa una donación, entrando en juego el artículo 627 del Código Civil. No obstante, conviene precisar que, en este caso, la renta queda condicionada al nacimiento, suspendiéndose sus efectos hasta ese momento. En

el caso de personas con discapacidad tiene plena capacidad jurídica para emitir tal declaración, al igual que, si tiene medidas de apoyo nombradas de carácter asistencial. Si las medidas de apoyo son representativas (curatela representativa) deberá el apoyo contar con autorización judicial (artículo 287 del Código Civil).

Producida la aceptación, ésta no influye en la perfección del contrato, sino en la adquisición definitiva o consolidación del derecho a percibir las pensiones en la cuantía y plazos pactados y, mientras viva la persona cuya vida se ha tomado como módulo de la relación; asimismo, determina la imposibilidad que tiene el estipulante o, en su caso, sus herederos de revocar la estipulación convenida¹³⁴.

Este derecho propio y autónomo del que goza el tercero, se transmite a los herederos siempre que aquel premuera a la persona cuya vida se ha designado como módulo de la relación; y le autoriza para reclamar judicialmente el pago de las rentas atrasadas y el aseguramiento de las futuras en los términos establecidos en el artículo 1805 del Código Civil.

En tanto no tenga lugar la aceptación por el tercero, el estipulante o sus herederos pueden en cualquier momento proceder a la revocación del contrato. Se trata de un acto unilateral receptio, que ha de dirigirse al promitente y al tercero¹³⁵, y con eficacia retroactiva; de suerte que, el tercero-beneficiario deberá restituir las pensiones que eventualmente haya podido recibir¹³⁶.

Precisamente, si estamos ante un contrato de renta vitalicia en favor de tercero a título gratuito, sometido al término inicial de la muerte del estipulante; de forma que, este tercero, bien no percibirá las pensiones hasta que tenga lugar tal muerte, o bien, el promitente no está obligado a pagarlas hasta ese momento, nos encontramos ante una donación *mortis causa*, al que resultan aplicables las reglas establecidas para la sucesión testamentaria (artículo 620 del Código Civil), pudiendo, en consecuencia, ser revocada por el estipulante mediante una disposición testamentaria, aunque la aceptación del beneficiario-tercero haya tenido lugar¹³⁷.

Por otra parte, de constituirse la renta a favor de distintos terceros, cada uno puede, salvo pacto en contrario, aceptar o renunciar a la estipulación. De optar por esta última, la parte del renunciante no acrece a los demás, sino que corresponde al estipulante¹³⁸, aunque no faltan quienes ante la renuncia por parte del tercero entienden que, el promitente queda liberado de la renta; o, estiman que el contrato deviene nulo al frustrarse la finalidad del mismo, consistente en el beneficio del tercero¹³⁹.

Entre estos terceros-beneficiarios puede, en los términos expuestos, encontrarse un concebido y no nacido (artículo 29 del Código Civil “para todos los efectos que le sean favorables”); y, asimismo, un “concepturus”, quedando condicionada la renta, además de, a la verificación de su nacimiento, a que tal concepción tenga lugar; si bien, “con las limitaciones que se establecen para la validez de las donaciones y de las sustituciones en el Derecho positivo” (artículo 785 del Código Civil)¹⁴⁰.

Finalmente, no cabe confundir la renta constituida a favor del tercero con la renta constituida por el representante legal o voluntario en nombre del representado, pues, como precisa la doctrina, la representación y el contrato a favor de tercero son términos incompatibles. Así, se indica que no estamos ante una renta a favor de tercero, cuando el padre en nombre de su hijo constituye con su

dinero una renta a favor de éste; ni cuando alguien dona dinero a otra para que con el mismo constituya en su propio nombre una renta vitalicia, pues, en tales supuestos el futuro beneficiario de las pensiones adquiere tal derecho por su directa intervención y no por la que le hagan otras contratantes¹⁴¹.

d) La vida módulo. Su función en la renta vitalicia

El artículo 1802 del Código Civil señala que “*el contrato aleatorio de renta vitalicia obliga al deudor...durante la vida de uno o más personas determinadas*”; y, el artículo 1803 del citado cuerpo legal añade que “*puede constituirse la renta sobre la vida del que da el capital, sobre la de un tercero o sobre la vida de varias personas*”.

Además, de las partes contractuales, del beneficiario, -si no coincide con el constituyente de la renta o acreedor-, tales preceptos contemplan la intervención de otro sujeto o sujetos, aquel o aquellos cuya vida va a tomarse en consideración para fijar la duración de la renta vitalicia.

El supuesto normal será aquel en que coincide el constituyente o acreedor de la renta con el beneficiario de la pensión y, cuya vida se toma, precisamente, como módulo para determinar la duración de la relación jurídica de renta. En muchos casos, será un matrimonio el que constituya la renta a su favor, tomando como módulo la vida de ambos cónyuges.

Esta vida módulo o vida contemplada -denominaciones que emplea indistintamente la doctrina española como la extranjera-¹⁴², sea la del constituyente o la acreedor de la renta (pensionista o beneficiario), la del deudor, la del constituyente, si es distinto del acreedor, o la de un tercero o terceros, o la de varios representa elemento esencial de tal relación obligatoria de renta, -de suerte que su falta o la invalidez de su designación, puedan causar la nulidad del negocio-¹⁴³; y, también dota a la misma de la aleatoriedad que caracteriza a este negocio, al desconocerse el término final del contrato como la cantidad de pensiones que se va a pagar, pues, se hace depender de un hecho incierto, como es la duración de la vida de una persona o personas (artículo 1790 del Código Civil)¹⁴⁴. En todo caso, si la duración de la renta se determina en relación con la vida de varias personas conjuntamente, precisa MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ que “hay que entender, salvo que del contrato resulte otra cosa, que la renta durará hasta que fallezca el último”¹⁴⁵. Y, en todo caso, quedan excluidas de este parámetro de fijación de la duración de la pensión las personas jurídicas¹⁴⁶.

De ahí que, aquella vida módulo cumpla una doble función: de un parte, sirve de término inicial y final de los efectos del contrato; y, de otra, proporciona la incertidumbre en orden a su duración¹⁴⁷. Incertidumbre en la extinción del término final, que representa, además, el sostén causal del negocio constitutivo de la renta vitalicia.

Asimismo, en consonancia con lo expuesto, tal vida módulo representa una medida objetiva, pues, permite fijar la extensión de la renta vitalicia en el tiempo y, en consecuencia, su extinción¹⁴⁸. Se trata, en esencia, de un término en sentido técnico (*certus an, incertus quando* -cierto en su producción, pero incierto en el momento en que tendrá lugar-) y no de una condición¹⁴⁹, pese a que hay quien sostiene que dada la incertidumbre a la que se somete la duración del contrato

encaja más en un “negocio jurídico condicional”¹⁵⁰. Cuanto más larga sea la vida contemplada, mayor será el desembolso total a efectuar por el deudor de la renta.

Ahora bien, distinto de este término final de la renta, -considerado unitariamente en el negocio de renta- es el que se conviene como plazo para el pago periódico de las pensiones (mensual, semestral, anual), mientras viva el titular de la vida módulo. De forma que, producida la muerte de éste, la última prestación periódica actuará con inmediata eficacia extintiva¹⁵¹. Desde tal perspectiva, la duración de la vida módulo no sólo fija aquel término final de la renta, sino que también marca el de los diferentes vencimientos periódicos¹⁵².

En este contexto, para la validez del negocio de renta, además, de la designación de la persona o personas cuya vida se toma como módulo, -ya sea del que da el capital, o la de un tercero o la de varias personas- es necesario que éstas estén determinadas, tal como dispone el artículo 1802 del Código Civil, bien de forma directa, bien a través de circunstancias inequívocas que permitan su identificación¹⁵³. Y hay quien, añade, la necesidad, asimismo, de su existencia en el momento de celebrar el contrato, argumentando que, así se contiene en el espíritu de la norma¹⁵⁴ y, que con ello se evitan la constitución de rentas perpetuas¹⁵⁵. Con lo que desde tal planteamiento no sería posible tomar como módulo la vida de un *nasciturus*. No obstante, existiendo suficientes circunstancias que permitan su identificación respetando los límites que marcan los artículos 781 y 785.3 del Código Civil, y, teniendo presente, también, lo que dispone tanto el artículo 1804 del citado cuerpo legal que solo sanciona con nulidad la renta vitalicia cuando la vida contemplada corresponde a la de un fallecido o enfermo como el artículo 29 del mismo cuerpo legal -que se le tiene por nacido “*para todos los efectos que le sean favorables*” (máxime, si, además, es acreedor de la renta), condicionado, por supuesto, todo ello, a que se verifique el nacimiento- no parece disparatado admitir que los contratantes constituyan la renta tomando como módulo tal vida futura (del concebido y no nacido) en el momento del otorgamiento del contrato de renta vitalicia¹⁵⁶. Lo que resulta obvio, es que se disponga o no expresamente en una norma legal (artículo 1802 del Código Civil) la determinación y existencia de los beneficiarios de la renta, es siempre necesaria, pues, no podrá crearse una obligación sin acreedor. Tratándose de la vida módulo la determinación de la persona, igualmente, resulta esencial, aunque no tanto su existencia, que puede condicionarse suspensivamente a su nacimiento¹⁵⁷.

En principio, en los términos indicados, las partes pueden designarse como vida que sirve de módulo la del constituyente de la pensión, la del beneficiario de la misma, o la de cualquier tercero o terceros extraños a la relación de renta; pues, es posible el nombramiento de una pluralidad de sujetos. Y, asimismo, aunque el Código Civil guarda silencio en este punto, las partes pueden señalar como vida módulo, la del deudor, coincidiendo en esto tanto la doctrina española como la extranjera¹⁵⁸.

Ahora bien, esta designación no puede dejarse al arbitrio de una de las partes contratantes, ni a la de un tercero; de ahí que, deba convenirse de mutuo acuerdo, al igual que, cualquier cambio que se quiera hacer en la persona cuya vida inicialmente se ha tomado como módulo¹⁵⁹.

En el caso de que las partes no hayan hecho ninguna designación, se entiende por cierto sector doctrinal que, tal falta da lugar a la nulidad del negocio, par-

tiendo del carácter esencial y relevante que la vida módulo tiene en la estructura del negocio de renta¹⁶⁰; sin embargo, para otro sector se considera que, aun no existiendo tal designación, la renta está válidamente concluida, siendo la vida que sirve de módulo, la del constituyente de la renta, máxime, si además, coincide con la del beneficiario por estimar que ésta representa la hipótesis normal y, se atiende al principio de conservación del negocio¹⁶¹.

Lo cierto es que, a falta de una norma legal expresa en nuestro ordenamiento, como la que se contiene en el párrafo 759 del BGB¹⁶², donde para este supuesto se entiende constituida la renta sobre la vida del acreedor, representando ésta la mejor solución, pues, salvo que sea otra presumiblemente la voluntad de las partes está claro que el negocio de renta se ha válidamente constituido y, que se ha hecho tomando como módulo la vida del constituyente que, en la mayoría de los casos es, además, el beneficiario de la renta, pues, de ser otra la intención de las partes se hubiera convenido así expresamente.

No obstante, esta amplia facultad de elección de los interesados para designar la vida que ha de servir como módulo de la relación tiene, sin embargo, dos importantes limitaciones: una, que no puede designarse a personas jurídicas, atendiendo a los criterios que presiden lo relativo a la duración y causas de extinción de las mismas; y, otra, la señalada en el artículo 1804 del Código Civil que considera nula la renta constituida sobre la vida de una persona muerta a la fecha del otorgamiento del contrato o, que se halle padeciendo una enfermedad que le cause la muerte dentro de los veinte días siguientes a aquella fecha. Y que ha de ponerse en relación con lo que dispone el artículo 1808 del citado cuerpo legal según el cual “no puede reclamarse una renta sin justificar la existencia de la persona sobre cuya vida esté constituida”.

Respecto del primer límite, aunque tal exclusión no está prevista de manera expresa en ningún precepto, las especialidades típicas de las personas jurídicas en materia de extinción colisionan con la reglamentación propia de la renta vitalicia. Pueden tener una duración indefinida, que conduciría a la posibilidad de rentas perpetuas “incompatibles de suyo con la aleatoriedad del contrato (artículo 1802 del Código Civil) y con su naturaleza temporal que el legislador quiso imprimir expresa y concretamente”¹⁶³.

En cuanto al segundo, tiene su fundamento, tal como hemos expuesto en líneas precedentes, en el hecho que la vida módulo o vida contemplada constituye un elemento esencial en la estructura del negocio de renta vitalicia; sirve para fijar el término inicial y final de sus efectos; y le confiere un carácter aleatorio al ser incierta tanto su duración como el resultado económico que tendrá para las partes. El que se designe a una persona ya muerta en el momento de celebrarse el contrato o con una enfermedad que, le causa la muerte antes de que transcurran veinte días de aquella fecha como sujeto cuya vida se toma como módulo de la relación de renta supone que el negocio desde el origen carece de la base o presupuesto objetivo sobre el que fijar la extensión temporal más o menos duradera del negocio de renta; y, asimismo, hace desparecer el alea, el riesgo, querido por los interesados y que está en la base causal del negocio. De ahí que, se entienda que el legislador opte por esta fórmula¹⁶⁴.

Este artículo 1804 del Código Civil tiene su antecedente en el artículo 1706 del Proyecto de 1851 y coincide en su redacción con lo que disponen los artícu-

los 1974 y 1975 del *Code Civil* francés; difiere, sin embargo, de la contenida en el artículo 1876 del *Codice Civile* de 1942, pues, aunque admite también aquella limitación, solo lo hace para el caso de muerte.

Esta norma tiene carácter imperativo; por lo que, nada puede pactar las partes contrario a su contenido. Consiguientemente, hecha una designación del sujeto-módulo en los términos expuestos o, conviniendo las partes en contra de lo dispuesto en la norma, da lugar a la nulidad absoluta y radical del contrato. Nulidad que, como señalan DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN BALLESTEROS “se debe al defecto de aleatoriedad. Aquí no hay incertidumbre sobre la duración de la vida contemplada”¹⁶⁵.

Es irrelevante, por tanto, en orden a la aplicación de la norma que la vida módulo sea la del beneficiario; sea el propio constituyente de la renta; o que sea la de un tercero; o incluso la del propio deudor; o sea, en fin, una pluralidad de personas, así como que, la renta se haya constituido a título oneroso o gratuito el resultado final siempre va a ser el mismo la nulidad del contrato. Aunque no falta autores para quienes la falta de aleatoriedad y consecuente deficiencia causal que caracteriza a la renta gratuita, justifican que tal nulidad solo alcance al contrato oneroso de renta vitalicia¹⁶⁶.

A la muerte se equipara la declaración de fallecimiento, no así a la de ausencia, que simplemente faculta al deudor para suspender o aplazar el pago de lo convenido, ya que el pensionista o preceptor de la renta no puede justificar la existencia de la persona sobre cuya vida está construida (artículo 1808 del Código Civil). Con relación a la enfermedad, como observa BELTRÁN DE HEREDIA parece que “es empleada por nuestro Código en un sentido técnico de forma patológica, clínicamente definida con independencia de que el pronóstico mortal sea para largo o breve período de tiempo: no lo es el parto, aunque produzca la muerte antes de veinte días, porque ni es una enfermedad propiamente hablando, ni por sí mismo es susceptible de ocasionar la muerte. Tampoco lo es la vejez, por muy avanzada que sea la edad, ya que tampoco es una enfermedad en sí misma considerada”¹⁶⁷. A lo que hay que añadir que “tampoco lo será el accidente, ni el suicidio, a no ser que sea consecuencia de una enfermedad psíquica”¹⁶⁸.

En todo caso, del espíritu de la norma se desprende que cuando el legislador habla de enfermedad, ha de tratarse de una dolencia patológica, sea física o psíquica, capaz de causar la muerte en el breve espacio que indica el precepto¹⁶⁹. Por tanto, debe existir la pertinente relación de causalidad entre aquella y la muerte; y, asimismo, ésta debe tener lugar en los veinte días siguientes a la fecha de otorgamiento, -sin que el día de conclusión del contrato deba comprenderse en ese plazo¹⁷⁰, pues, si la muerte se produce también como consecuencia de una enfermedad existente a la celebración del contrato, pero que tiene lugar transcurrido el plazo indicado el contrato no es nulo, seguirá siendo válido a pesar de la muerte. Al igual que lo será, en el caso que la muerte sobrevenga dentro de los veinte días, pero por causa distinta de la enfermedad.

Por otra parte, este límite del artículo 1804 del Código Civil, como hemos apuntado, ha de relacionarse con lo dispuesto en el artículo 1808 del citado cuerpo legal, que coincide en su contenido con el artículo 1983 del *Code Civil* francés.

Si, como tantas veces hemos reiterado, la persona cuya vida se toma como módulo constituye un elemento esencial en la constitución de la relación jurídica de renta

y, sirve para fijar su término final, la desaparición de aquella tiene como consecuencia la extinción de tal relación y, por tanto, de la obligación de pago de las pensiones por parte del deudor. Si se diera el caso que éste desconociera tal hecho y siguiera pagando la renta o pensión, nos encontraríamos ante un pago o cobro indebido de las mismas. Para evitar que tal situación se produzca, se impone en esta disposición al acreedor de la renta que, justifique en cada vencimiento que la persona designada como módulo de la relación vive en el momento de vencer la correspondiente pensión periódica. Circunstancia que determinará la legitimidad del crédito y la obligación de satisfacerlo¹⁷¹. En todo caso, conviene aclarar que, la mencionada justificación no tiene que tener lugar cada vez que venza un plazo, sino que, corresponde al deudor de la renta decidir cuándo le conviene solicitar tal justificación; y, asimismo, no es preciso acreditar que la persona de cuya vida módulo se trata, vive en el momento de la reclamación, sino que lo estuviera cuando debía efectuarse el pago, esto es, al nacimiento de la obligación. De modo que, si la persona ha fallecido con posterioridad a este momento, aunque no viviese cuando se le reclama, el deudor vendrá obligado a pagar la pensión en los términos que dispone el artículo 1806 del Código Civil, esto es, se pagará en proporción a los días que hubiera vivido en el año que muere; y si se satisface por plazos anticipados, se pagará, entonces, el importe total del plazo que hubiera empezado a correr a su muerte. Con ello se persigue, únicamente, que se pague lo realmente debido como son las cantidades devengadas hasta el momento mismo del fallecimiento de la persona designada¹⁷². De forma que, acreditada la procedencia del pago por el acreedor, éste podrá reclamar al deudor lo debido. Por lo mismo, si el deudor paga uno o más vencimientos sin deberlos, puede repetir lo pagado, aunque en su momento no exigirse la justificación de la existencia de la persona sobre cuya vida estaba construida la relación de renta vitalicia.

Si se diera el caso que el acreedor de la renta no pudiera acreditar la existencia de la persona titular de la vida módulo, como exige el artículo 1808 del Código Civil, el deudor puede negarse a pagar, aunque esto no significa que la relación jurídica de renta se haya extinguido. Así, en el caso que se la declarase ausente, queda el pago de las pensiones devengadas tras tal declaración en suspenso; pudiendo si se llegara a extinguir la obligación de renta por su muerte, reclamarse las nacidas con anterioridad a dicho momento. Efectivamente, no puede reclamarse la renta sin justificar la existencia de la persona sobre cuya vida se ha constituido. Representa, como señala MARTÍNEZ VELENCOSO “una carga del acreedor que ha de cumplirse en el momento de la reclamación o posteriormente”. Si bien, añade de “el acreedor puede renunciar a dicha justificación”¹⁷³.

No ocurre lo mismo, si la persona titular de la vida módulo ha sido objeto de declaración de fallecimiento, pues, tal situación produce la extinción de renta vitalicia, y, por ende, de la obligación de pagar.

Finalmente, en cuanto a la forma de acreditar la existencia de la persona cuya vida se toma como módulo, coincide la doctrina en afirmar que valen cualquiera de los medios admitidos en Derecho; si bien, la prueba más adecuada es una certificación del Registro Civil (fe de vida)¹⁷⁴; sólo necesaria como precisa QUIÑONERO CERVANTES “en los casos en que reclame la persona distinta del acreedor de la renta, cuando sea este mismo el titular de la vida módulo, y en aquello en que lo sea un tercero”¹⁷⁵.

Ahora bien, hemos hecho referencia a que la vida módulo puede ser la de un tercero, cuyo consentimiento o aceptación no se precisa, como tampoco su cono-

cimiento, y que no forma parte de la relación contractual existente entre las partes (constituyente y deudor de la renta)

Igualmente, hemos señalado que puede corresponder a una pluralidad de personas, entre las que puede encontrarse un *nasciturus*; siempre que sean determinadas mediante la adecuada identificación; y, con las limitaciones contenidas en los artículos 781 y 785.3º del Código Civil para el no nacido que, de conformidad con la doctrina dominante, permiten sólo dos llamamientos; lo que en nuestro caso representa dos designaciones¹⁷⁶. De forma que, resulta válida la constitución de una renta vitalicia sobre la vida de varias personas vivas al tiempo de celebrarse el contrato y, sucesivamente, sobre dos pendientes de nacer (hijo y nieto de alguna de ellas).

Pero que sucede, si cualquier de las personas sobre las que se constituye la vida módulo fallece, se entiende extinguida la renta. La doctrina, acertadamente, considera que tal extinción no tendrá lugar, en tanto, no fallezca la última de las personas designadas; de forma que, el deudor de la pensión vendrá obligado a pagarla periódicamente hasta que se verifique el último fallecimiento¹⁷⁷. Asimismo, tal fallecimiento no disminuye la cuantía de la pensión, pues, la parte del fallecido se deberá pagar a los herederos¹⁷⁸.

Y, si tal fallecimiento tiene lugar, en cambio, con anterioridad al contrato o, es consecuencia de una enfermedad que le ocasiona la muerte antes del transcurso de los veinte días desde la fecha del otorgamiento de aquél, como dispone el citado artículo 1804 del Código Civil, algunos autores entienden que la renta debe ser válida, fundamentando su posición en que en dicho supuesto la función de medir la extensión temporal se cumple, atendiendo a la vida de las otras personas designadas; por lo que no falta el elemento esencial de este contrato¹⁷⁹; por el contrario, para otros, a los que nos adherimos, sostienen la nulidad, pues, la falta de una de las vidas módulo representa una alteración del contrato favorable al deudor con la consiguiente disminución del riesgo o aleatoriedad para él y con evidente perjuicio para el acreedor, que de haber conocido tal circunstancia no hubiera celebrado el contrato o, lo hubiera hecho en otras condiciones¹⁸⁰.

Por último, precisar con relación a la vida módulo o vida contemplada, por un lado, que la doctrina parece admitir que, aunque la renta vitalicia por su carácter aleatorio dependa de un término cierto, pero indeterminado en el cuándo, como es la duración de aquella vida módulo, no existe inconveniente en que las partes voluntariamente sometan la eficacia de tal contrato a un acontecimiento también incierto como es una condición suspensiva o resolutoria¹⁸¹. Y, por otra que, no es posible fijar un plazo máximo de duración de la renta sin la referencia objetiva a una vida módulo, pues, estaríamos ante un término final cierto incompatible con la propia esencia aleatoria de este contrato¹⁸².

B. Elementos reales. El objeto del contrato de renta vitalicia

Hay que distinguir conforme al artículo 1802 del Código Civil dentro del objeto de renta vitalicia entre la pensión o renta y el capital, que dan lugar en el contrato oneroso de renta al nacimiento de dos obligaciones principales; por una parte, la obligación del deudor de pagar aquella pensión o renta anual durante la vida de una o más personas determinadas; y, por otra, la de constituyente de la renta como

es la transmitir el dominio de un capital en bienes muebles o inmuebles. Y, en la renta a título gratuito, únicamente a la de entrega de la pensión o rédito anual.

Trataremos ambas prestaciones por separado.

a) El capital

Como señala el citado precepto habrá de consistir en bienes muebles e inmuebles cuyo dominio se transfiere desde luego, con la carga de la pensión¹⁸³. Igualmente, puede ser una suma de dinero, o incluso una cantidad determinada de cosas fungibles¹⁸⁴. Se trata de una fórmula amplia la contenida en este artículo 1802 del Código Civil que contrasta con la existente en el Derecho anterior al Código, que impedía la constitución de la renta sobre cosas que no fuesen dinero. Para evitar tales restricciones en el caso de entrega de bienes inmuebles, se procedía a su venta y se entregaba como capital el dinero obtenido con la misma¹⁸⁵.

Aunque el Código Civil habla de transmisión de dominio, la duda que se plantea, es si también podrá constituir el capital de la renta, los derechos reales limitados sobre cosa ajena (nuda propiedad, usufructo), o incluso derechos personales, la transferencia de acciones de una sociedad, la cesión de crédito, etc.. La tendencia doctrinal mayoritaria se muestra favorable a tal posibilidad¹⁸⁶, pese a que no faltan quienes la niegan, sobre la base fundamental del tenor literal del artículo 1802 del Código Civil que exige únicamente la transferencia del dominio sobre bienes muebles o inmuebles¹⁸⁷.

Es cierto que, el citado cuerpo legal requiere tal transferencia, pero, asimismo, hemos de señalar que, el artículo 334.10 considera como bienes inmuebles *"las concesiones administrativas de obras públicas, y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles"*; y, el artículo 336 como bienes muebles *"las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble, los oficios enajenados, los contratos sobre servicio públicos y las células y títulos representativos de préstamos hipotecarios"*; al igual que, el artículo 392 del citado cuerpo legal que, permite que estos bienes o derechos puedan ser objeto de propiedad o dominio, al decir que *"hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho...."*, lo que, nos conduce a la opción comúnmente compartida que comprendidos en el concepto de *bien* los derechos reales sobre cosa ajena, también éstos pueden ser objeto de transmisión, aparte del pleno dominio (artículo 348 del Código Civil) y, por tanto, servir para constituir el capital de la renta vitalicia¹⁸⁸.

En lógica consecuencia, comprendidos en el concepto de bien tales derechos lo único que exige el artículo 1802 del Código Civil es que efectivamente se transmita la propiedad de un bien mediante la correspondiente entrega, ya consista en dinero, en bienes muebles, inmuebles o en derechos reales sobre cosa ajena, siempre que éstos tengan la condición de transmisibles¹⁸⁹. Así, el capital de una renta puede ser, entre otros, un derecho de usufructo, servidumbre, enfeiteusis.

Por tanto, no existirá ningún tipo de inconveniente para que, por ejemplo, un usufructuario, dueño de su derecho, constituya una renta vitalicia con el mismo como capital, transfiriendo su posesión (titularidad del usufructo) a una persona (deudor) a cambio de una renta o pensión que ésta se comprometa a pagar.

En todo caso, que el capital de una renta sea la transmisión de un derecho real limitado sobre cosa ajena como el usufructo determina que las particularidades propias de éste puedan influir en la configuración de aquél, como la que señala el artículo 480 del Código Civil que, autoriza la enajenación del derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito; o, su temporalidad, al extinguirse por la muerte del usufructuario (artículo 513.1º del citado cuerpo legal).

Precisamente, tal causa de extinción determina para BELTRÁN DE HEREDIA que la "vida contemplada" deba ser la del propio constituyente-usufructuario¹⁹⁰. Lo que supone desde tal planteamiento, que no sería posible para este supuesto -aunque si para las servidumbres o para la enfeusis, donde no existe aquella temporalidad- que, la vida sobre la que se determina la duración del contrato de renta vitalicia fuera la de un tercero o, incluso, la del propio deudor.

En este contexto, de darse la posibilidad que la vida de un tercero se tomará como módulo, la muerte de aquel extinguiría la renta; lo mismo que, si la vida módulo fuera la del constituyente, pues, con su muerte, igualmente, tendría lugar tal extinción como viene siendo la regla general. Ahora bien, en el primer caso, muerto el tercero, el usufructo se mantendría vigente en manos del deudor, mientras viviese el usufructuario, aunque, ya no estaría obligado al pago de la renta; pero, si falleciera el constituyente y no el tercero, el usufructo se extinguiría, si bien, el deudor seguiría estando obligado al pago de la renta, eso sí, a los herederos de aquél, mientras viviese el tercero; en cambio, si estuvieramos en el segundo caso, la muerte del constituyente-usufructuario determinaría no sólo la extinción del usufructo, sino también del pago de la renta.

En todos los supuestos descritos juega la aleatoriedad propia de este contrato, la especialidad del usufructo derivado de su carácter temporal determina únicamente que si la vida módulo es la del tercero, a tal riesgo típico habría que añadirse, también, la incertidumbre del momento en que tendría lugar la extinción del usufructo (el de la muerte del constituyente-usufructuario). No sería necesario excepcionar lo que constituye regla en la renta a la hora de fijar la vida módulo para adaptarlo al usufructo, máxime cuando son las partes las que desde el origen conforman la propia estructura de la renta. De no querer aumentar aún más el riesgo, pueden pactarse que la vida del constituyente-usufructuario sea la que sirva de módulo para la duración del contrato de renta¹⁹¹.

Por tanto, puede ser objeto de transmisión toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como los derechos reales que pueden ser constituido sobre los mismos; de la misma manera que también puede ser capital, el dinero, una cesión de créditos, la condonación de una deuda de la que era acreedor el constituyente, o, incluso, el pago de unos servicios, siempre que se trate de títulos de los que pueda disponer libremente el constituyente de la renta¹⁹². Y, puede, asimismo darse el caso que el constituyente de la renta pueda reservase el usufructo, entregando como capital la nuda propiedad¹⁹³.

b) La pensión o renta

La pensión o renta constituye un derecho sustantivo o independiente, y no una prestación accesoria, como pueden ser los intereses de un capital¹⁹⁴. Las par-

tes tienen plena libertad para fijar tanto la cuantía como la modalidad de la pensión. Quedan atrás los debates en la doctrina, sobre si la cuantía de la pensión debía o no someterse a un límite, es decir, la posibilidad de fijar un “tipo pensión”, como ocurría con el interés del dinero¹⁹⁵.

En todo caso, como señala la doctrina la cuantía debe ser fija y determinada¹⁹⁶, aunque ello no empece para que el requisito de la determinación pueda quedar, igualmente, cumplido, siendo la renta determinable, pero con la exigencia siempre que ésta pueda ser establecida sin necesidad de que las partes formalicen un nuevo contrato (artículo 1273 del Código Civil)¹⁹⁷. Ahora bien, esta determinación no puede quedar al arbitrio de una de las partes (artículo 1256 del Código Civil); aunque si, puede encomendarse a un tercero de la manera que prescribe el artículo 1447 del Código Civil.

Habitualmente, las pensiones periódicas consisten en el pago de una cantidad de dinero, pero igualmente, puedan convenirse que tal pago lo sea de una cantidad determinada en cosas fungibles o en frutos, sean los propios de la finca que se entrega como capital¹⁹⁸, o bien los de otra finca concreta que las partes designen. Incluso, la pensión puede adoptar una forma mixta, y consistir una parte en dinero y otra en frutos o en otras cosas fungibles¹⁹⁹. O, presentar tal combinación en forma alternativa, aplicando las normas propias de estas obligaciones, de forma que o inicialmente se formaliza la opción y las pensiones futuras deberán ser satisfechas en el género elegido; o se hace en cada vencimiento, de forma que unas veces se entregará dinero, y, otras veces frutos u otras cosas fungibles, dependiendo de la elección de las partes²⁰⁰. O, en fin, podrá pactarse que, en vez de una especie determinada, la pensión consista en la entrega de un género, que podrá ser limitado o no, con los evidentes efectos que esto tiene en caso de imposibilidad sobrevenida de la prestación sin culpa del obligado (artículos 1096 y 1182 del Código Civil)²⁰¹. Pero, en este margen de libertad que disponen las partes, aquella nunca podrá consistir en una pensión de alimentos, esto es, todo lo que sea necesario para la alimentación del acreedor de la renta. Pues, en tal caso, no estaríamos ante un contrato de renta vitalicia, sino ante un contrato de alimentos regulado en los artículos 1791 a 1797 del Código Civil.

Pues, bien, como hemos señalado, la pensión puede consistir en la entrega de frutos, sean los propios de la finca que se da como capital, o bien los de otra concreta que las partes designen. Pero puede suceder que aquellos sean insuficientes para el pago de la pensión, o que se pierde o resulte improductiva la finca que los produce. Para tales supuestos, se debe tener presente lo que las partes han expresamente convenido, si nada han dispuesto y la entrega consiste en frutos de una especie o calidad determinada, la insuficiencia de los mismos, no se suple con la entrega de otros frutos o dinero, pero si no se limita el género, el deudor podría completar las deficiencias con la entrega de otras cantidades correspondientes a tal género, aunque tengan distinta procedencia²⁰².

De llegarase a perder la finca, o ser esta improductiva, la doctrina en general se inclina por no entender liberado al deudor, facultándole a entregar otros procedentes de fundo distinto, pero de la misma especie y calidad. Se argumenta en defensa de tal criterio que, al no tratarse de un derecho real, sino de una obligación personal, los riesgos de la pérdida le corresponden al dueño de la finca y no al acreedor de la renta, careciendo, por tanto, de base el hipotético razonamiento

que con la extinción de la obligación de pago se compensarían los perjuicios que la pérdida de la finca causaría al deudor con la condonación de las pensiones²⁰³. Pero matiza GUILARTE ZAPATERO que “si aparece claro que los interesados han querido ligar la obligación de pago de la pensión a la existencia de un género limitado, los frutos de una determinada finca, y éstos no llegan a producirse por una imposibilidad temporal o definitiva sin culpa del deudor, resulta sumamente difícil encontrar argumentos para no considerar extinguida la obligación con carácter temporal o definitivo”. Distinto sería el caso para este autor que “el deudor, voluntaria o involuntariamente, perdiése el dominio de la finca productora de los frutos objeto de pensión, pues, en este caso, el derecho del pensionista se mantiene vivo y cabe que, el deudor de la pensión haga entrega de los frutos convenidos mediante la oportuna adquisición”²⁰⁴.

En cuanto a la modalidad de pago, pese a que el artículo 1802 del Código Civil se refiere a pensiones anuales, puede establecerse períodos más cortos (mensuales).

Ahora bien, no es posible ninguna revisión de la pensión, pues, ésta, una vez fijada en el momento de celebración del contrato, se mantiene inalterable, de suerte que el deudor, mientras dure la relación obligatoria de renta, debe atender periódicamente a su pago en la cuantía convenida sin que pueda alegarse la excesiva onerosidad para una revisión de aquella. En todo caso, si tal pensión se ha pactado en dinero, pueden las partes disponer de cláusulas de estabilización que compensen las alteraciones que pueden tener los cambios de valor del dinero, pues, no olvidemos, el principio nominalista que nuestro Código Civil sanciona respecto de las deudas de dinero; asimismo, el hecho que el carácter aleatorio de este contrato no incluye de forma necesaria las consecuencias propias de la depreciación monetaria; y, en fin, van destinadas tales cláusulas a salvaguardar el valor adquisitivo de la pensión²⁰⁵.

Por otra parte, cabría preguntarse, si sería posible, como se ha planteado, una actualización de la pensión si hay una gran desproporción entre el capital recibido y la renta que se pactó, debida a circunstancias no previsibles. Lo cierto es que, como expusimos, el carácter aleatorio de este contrato si bien no exige una equiparación de las prestaciones, si al menos una proporcionalidad entre las mismas; de forma que, si hay una manifiesta desproporción entre las prestaciones consecuencia del riesgo asumido el contrato puede dejar de ser aleatorio. En todo caso, si esa desproporción no es consecuencia de la incertidumbre que supone la duración de la vida que se toma como módulo, sino de circunstancias o hechos que, como se ha indicado, son ajenos a lo previsto por las partes, podría resultar de aplicación la *cláusula rebus sic stantibus*²⁰⁶. En todo caso, se puede pactar la actualización de la renta conforme al IPC²⁰⁷.

Ahora bien, como la renta no depende de la fortuna del pensionista, si, precisamente, mejora su situación económica y patrimonial ello no impide que pueda seguir percibiéndola o, en su caso, reclamarla²⁰⁸.

C. Elementos formales

A falta de normas particulares que dispongan otra cosa, rige el principio de libertad de forma, y la aplicación; por tanto, resultan de aplicación las normas

generales contenidas en los artículos 1278 a 1280 del Código Civil, sin perjuicio de las especialidades propias del título por el que se opta para la constitución de la renta. Así pensemos en la donación de un bien en concepto de renta²⁰⁹.

6. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA RENTA VITALICIA

El contrato de renta vitalicia se perfecciona por el mero consentimiento sin que sea necesaria la entrega del capital para que tenga lugar el nacimiento de aquél, pues, puede la entrega diferirse a un momento posterior según lo que las partes hayan convenido como se dispuso en su momento por un sector de la doctrina.

Así, desde el momento que se perfecciona el contrato por el mero acuerdo de voluntades, comienza la adquisición de las pensiones o rentas por parte del pensionista, aunque, como hemos señalado, la cosa o el capital convenidos como contraprestación no se hayan entregado. No obstante, el deudor de la renta no sólo está facultado para exigir al constituyente tal entrega en los términos pactados, sino también los frutos que la cosa produzca desde que aquella debió materializarse. En todo caso, cualquier demora en la entrega, no puede retrasar el momento de adquisición de las pensiones.

Ahora bien, como contrato bilateral surgen obligaciones para ambas partes. Así, para el constituyente de la renta, además de la entrega de la capital asume como obligación la de saneamiento por evicción o vicios ocultos; y, para el deudor de la pensión o renta, el pago de ésta principalmente, y, en su caso, si así se ha convenido, la prestación de las garantías suficientes que aseguren precisamente el cumplimiento de la obligación de pago. De tales obligaciones nos ocupamos a continuación de forma separada.

A. Obligaciones del constituyente de la renta.

a) Entrega del capital

Es la obligación principal a cumplir por el constituyente de la renta, que, como bien sabemos, puede ser al mismo tiempo el beneficiario de la pensión y la persona cuya vida se toma como módulo²¹⁰. Se trata de una obligación recíproca de la del pago de la pensión que corresponde al deudor, salvo que estemos ante una donación, en cuyo caso, no es necesaria la entrega del capital, o ante un contrato a favor de tercero, que si bien, la obligación de transmitir el capital es correlativa a la del pago de la pensión; sin embargo, ésta no se verifica a favor del constituyente de la renta, sino de un tercero.

Una vez que se perfecciona el contrato, el constituyente de la renta debe cumplir con la obligación de entrega en la forma y tiempo convenidos, salvo que tal entrega haya tenido lugar en el momento mismo de celebración del contrato, como suele ser la práctica habitual. Este capital, como hemos, asimismo, expuesto, puede de consistir en bienes muebles, inmuebles o en dinero cuyo dominio se transfiere desde luego al deudor de la pensión (artículo 1802 del Código Civil)²¹¹.

Resultan de aplicación las normas de entrega de la cosa previstas en el contrato de compraventa (artículos 1462 a 1473 del Código Civil). De forma que, puede realizarse una entrega real y efectiva, consistente en la puesta a disposición de la cosa en poder y posesión del deudor (artículo 1462.1 del Código Civil). Asimismo, puede tratarse de entrega simbólica, mediante el otorgamiento de escritura, si de ésta no se deduce claramente lo contrario (artículo 1462.2 del Código Civil). Este último tipo de entrega regirá también cuando el capital sean derechos reales limitados sobre cosa ajena; si bien, de no existir tal escritura, se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia o el uso que se haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor (artículo 1464 del Código Civil). Por otra parte, se deberá entregar la cosa o capital de la renta vitalicia en el estado en que se hallase al perfeccionarse el contrato. De forma que, todos los frutos pertenecen al deudor desde el día en que se perfeccionó el contrato (artículo 1468 en relación con el artículo 1095, ambos del Código Civil). Asimismo, los gastos que ocasione la entrega serán de cuenta del constituyente de la renta, salvo disposición en contrario (artículo 1465 del Código Civil). En todo caso, para la eficacia frente a terceros de la transferencia verificada del dominio será necesaria el otorgamiento de escritura pública y la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, como hemos ya señalado, se puede transmitir en lugar de la propiedad tan solo la nuda propiedad con reserva del usufructo a cambio de una cantidad que la permita abonar el coste de la residencia geriátrica y, hacer frente a los gastos que se deriven del pago de la misma²¹².

b) Obligación de saneamiento

El constituyente de la renta está obligado al saneamiento de la cosa entregada como capital, salvo que tal obligación se hubiera suprimido por convenio de los interesados. Igualmente, resulta de aplicación los preceptos de la compraventa. De modo que, como dispone el artículo 1474 del Código Civil el constituyente de la renta responde frente al deudor: 1. De la posesión legal y pacífica de la cosa; 2. De los vicios o defectos ocultos que tuviere.

Tendrá lugar el *saneamiento por evicción* cuando se prive al deudor de la renta, por sentencia firme, y en virtud de un derecho anterior al contrato de renta, de todo o parte de la cosa entregada (artículo 1475 del Código Civil). Ahora bien, el constituyente de la renta responderá de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato (artículo 1475.2 del Código Civil), y, podrá aumentar, disminuir o suprimir su obligación, si así se hubiese convenido; no obstante, será nulo todo pacto que exima a aquél de responsabilidad, y siempre que hubiera mala fe por su parte (artículos 1475.3 y 1476). Cuando el deudor hubiese renunciado a su derecho al saneamiento en caso de evicción y ésta tiene lugar, deberá el constituyente entregar solamente lo recibido en concepto de pensión o rédito, a no ser que hubiese hecho renuncia con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose, por tanto, a sus consecuencias (artículo 1477 del Código Civil).

Si la evicción tiene lugar y afecta a la totalidad de la cosa entregada en concepto de capital, se discute en la doctrina la cuestión de si el constituyente tendrá

conforme dispone el artículo 1478 del Código Civil que restituir las pensiones que hubiese recibido con anterioridad a la evicción. Frente a quienes consideran que tal restitución debería tener lugar, pues, sería injusto que el constituyente se beneficiase de tal situación²¹³; otros, en cambio, opinan que, partiendo que la acción de evicción opera *ex nunc*, tal restitución no operaría respecto de las pensiones percibidas con anterioridad a aquella²¹⁴. Lo cierto es que no existe una postura clara en la doctrina española, en todo caso, como señala GUILARTE ZAPATERO “todo depende de los beneficios que la cosa le ha podido reportar al deudor; de la condena respecto a la devolución de los frutos y de la mala o buena fe del constituyente”²¹⁵. Ahora bien, de lo que no cabe duda es que a lo que sí estará éste obligado es al pago de las costas del pleito que haya motivado la evicción como los gastos del contrato, si los hubiera pagado el deudor, así como los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe (artículo 1478 del Código Civil)²¹⁶. Respecto de los frutos que haya producido la cosa, habrá de atenderse a los términos de la sentencia de condena, que, igualmente, como se ha expuesto, podrá influir en la determinación de la cuantía exacta de pensión que se ha de restituir al deudor²¹⁷.

En caso de *evicción parcial*, si la parte de la cosa entregada que se pierde fuese de tal importancia con relación al todo que sin dicha parte no se hubiera celebrado el contrato, se podrá exigir la resolución del contrato con la obligación de devolver la cosa, sin más gravámenes que los que tuviera al adquirirla.

Por otra parte, si la cosa entregada estuviera gravada, sin mencionarlo en la escritura con alguna *carga o servidumbre no aparente*, de tal naturaleza que de haberlo conocido el deudor no hubiera celebrado el contrato de renta, podrá, igualmente, pedir aquél la resolución del aquél, a no ser que se prefiera la indemnización correspondiente, todo ello en el plazo de un año. De transcurrir éste, solo podrá reclamar la indemnización dentro de un periodo igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre (artículo 1483 del Código Civil).

Si estamos ante un *saneamiento por vicios o defectos ocultos* que la cosa entregada tuviese, que la hace impropia para el uso a que se destina o disminuye de tal forma este uso que, de haberlo conocido el deudor de la renta, no habría celebrado el contrato o habría acordado una renta menor, el constituyente está obligado al saneamiento. No lo estará si tales defectos estuvieran a la vista o fueran manifiestos, ni tampoco de los que no lo estén, si el deudor es un perito que por razón de su oficio o profesión podía fácilmente conocerlos (artículo 1484 del Código Civil). Ahora bien, el deudor para hacer cumplir con esta obligación al constituyente dispone de dos medios: la acción *redibitoria*, dirigida a obtener la resolución del contrato con el abono de los gastos que pago aquél; o la acción *quanti minoris* o estimatoria para obtener una reducción de la pensión o rédito en proporción a la reducción del valor de la cosa. Los efectos de ambas acciones variarán en función de la mala o buena fe del constituyente; de forma que, si el constituyente conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa entregada y no los manifestó al deudor, si opta éste por pedir la resolución del contrato, podrá exigir, además, la indemnización de daños y perjuicios (artículo 1486 del Código Civil)²¹⁸.

Finalmente, si la cosa se perdiera por efecto de los *vicios ocultos* conociéndolos el deudor, sufrirá éste la pérdida y deberá restituir las pensiones recibidas, además de abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios. Si no los conocía,

solo debe restituir las pensiones recibidas y los gastos del contrato que hubiera pagado el deudor (artículo 1487 del Código Civil). Pero, si la cosa entregada tuviera algún vicio oculto al tiempo de perfección del contrato de renta y luego se perdiera por caso fortuito o por culpa del deudor, podrá éste, como señala BELTRÁN DE HEREDIA “reclamar del constituyente de la renta las pensiones entregadas; si bien, con una reducción en su cuantía proporcional al valor que tenía la cosa al tiempo de perderse (artículo 1488 del Código Civil)”²¹⁹.

c) Otras obligaciones

Señala BADENAS CARPIO otras obligaciones que acompañan a las anteriores expuestas, y que son, igualmente, asumidas por el constituyente de la renta como: “1) Conservar y custodiar que se ha obligado a entregar; 2) Entregar al deudor de las pensiones los títulos de pertenencia y en general, facilitarle los informes necesarios para hacer valer el derecho transmitido y los elementos necesarios para asegurar su autenticidad y publicidad mediante la inscripción en el Registro público adecuado; 3) El pago de los gastos de otorgamiento de la escritura matriz, salvo pacto en contrario”²²⁰.

B. Obligaciones del deudor de la renta

a) Pago de la pensión o renta

El deudor que adquiere el capital está obligado a pagar la pensión en la cuantía y modalidades convenida²²¹. Habitualmente, tal pago consistirá en dinero, en una cantidad fija y determinada, sin perjuicio que también pueda consistir en la entrega de frutos o de bienes fungibles, tal como hemos expuesto en líneas precedentes, a lo que nos remitimos. En todo caso, habrá de realizarse tal pago periódicamente; no siendo necesario, pese a los términos en que se expresa el artículo 1802 del Código Civil que éste sea anual²²²; como hemos manifestado en líneas precedentes, puede convenirse una entrega mensual, trimestral, semestral, etc., o incluso, pactarse un pago anticipado, de especial relevancia cuando tiene lugar el fallecimiento de la persona que sirve como módulo de la relación, en los términos establecidos en el artículo 1806 del citado cuerpo legal. Si bien, cualquiera que sea el vencimiento de pago acordado, la renta será exigible siempre, al término de cada uno, y se deberá entregar la cantidad exacta de dinero o de productos, sin posibilidad de modificación²²³.

Por otra parte, es posible dentro del margen de autonomía que permite el artículo 1255 del Código Civil que, las partes convengan que el inicio de percepción de la renta se aplace hasta el día que el pensionista o beneficiario de la renta o pensión cumpla cierta edad. Se trata, como señala LACRUZ BERDEJO de una modalidad habitual del seguro de renta y de la técnica de las pensiones y seguros de jubilación²²⁴.

Ahora bien, de ser varios los obligados, si actúan de forma mancomunada cada uno está obligado a pagar la cuota de la pensión correspondientes (se pre-

sumen aquéllas por partes iguales); si, por el contrario, se obligan de forma solidaria todos deben pagar la totalidad de la pensión; si uno de ellos incumple por insolvencia su parte será suplida por los demás a prorrata de la deuda de cada uno (artículo 1145 apartado 3 del Código Civil)²²⁵. En todo caso, el acreedor de la renta (beneficiario, pensionista, rentista) puede dirigirse contra cualquiera de los deudores solidario o contra todos ellos simultáneamente. Si bien, las reclamaciones entabladas contra uno de ellos no será obstáculo para las que posteriormente se dirijan contra los demás hasta que no resulte cobrada la deuda por completo (artículo 1144 del Código Civil).

En este contexto, correlativo de tal obligación de pago de las pensiones, está el derecho del pensionista o beneficiario de la renta al percibo de aquellas. Derecho que es de naturaleza personal, patrimonial, y transmisible. De forma que, como señala BELTRÁN DE HEREDIA “su titular puede disponer de él, y, en consecuencia, transmitir su titularidad tanto *inter vivos* como *mortis causa*. En el primer supuesto, está facultado para hacerlo a título gratuito como oneroso, así, puede cederlo, constituir un derecho de usufructo sobre él mismo, novar la relación obligatoria mediante su transformación subjetiva que lleva consigo la extinción de la primitiva obligación con nacimiento de otra nueva”²²⁶. Y, asimismo, como derecho adquirido por contrato oneroso “puede ser objeto de embargo y proceder a su transmisión forzosa, interpretando a *sensu contrario* el artículo 1807 del Código Civil”²²⁷. Para el segundo supuesto, sus herederos legítimos o testamentarios podrán, mientras viva la persona cuya vida se tomó como módulo, disfrutar, como veremos, de tal derecho a la muerte de su titular; como, igualmente, éste podrá establecer a favor de aquéllos cualquier disposición que suponga la constitución de una renta vitalicia.

Al ser aquel, también, un derecho de naturaleza patrimonial, podrá ser objeto, en su caso, de las acciones subrogatoria y revocatoria o pauliana instada por sus acreedores, si la constitución de la renta se hubiera hecho en fraude de los mismos²²⁸.

b) Prestación de garantías para asegurar el cumplimiento de la obligación de pago

No siendo obligación principal y no prevista en el artículo 1802 del Código Civil; sin embargo, las partes pueden convenir válidamente su prestación. El deudor asume la obligación de proporcionar al constituyente garantías suficientes que le asegure el eficaz cumplimiento de su obligación de pago. Tales garantías pueden ser de todas clases: reales, como la prenda e hipoteca o, personales como la fianza. Habitualmente, se opta por la garantía real de hipoteca. Hipoteca de rentas y prestaciones periódicas prevista en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria, que permite tantas ejecuciones como rentas o pensiones periódicas garantice, sin que la adjudicación del bien hipotecado conlleve la extinción de las mismas, ya que subsiste hasta la total satisfacción de cada una de las pensiones, mientras viva la persona cuya vida se ha tomado como módulo de la relación jurídica de renta²²⁹.

Precisamente, la posible adquisición de un bien hipotecado en garantía de renta ha generado en la doctrina un debate sobre si el adjudicatario del bien hipotecario asume el pago de las restantes pensiones o no.

Para un sector de la doctrina, el adquirente del bien gravado asume automáticamente la deuda asegurada, quedando como deudor personal mientras se man-

tenga la titularidad dominical del bien gravado y liberando al deudor primitivo, ya que, la hipoteca del artículo 157 LH es “una carga real y no tiene, por tanto, carácter accesorio, y desde el mismo momento de su constitución desaparece la responsabilidad personal del deudor”²³⁰.

Frente a tal postura, se argumenta, de forma a nuestro parecer acertada, que: “1. No existe base para afirmar la automática asunción de la deuda por el adquirente o rematante de la finca, que, en todo caso, exigirá el consentimiento del acreedor (artículos 1205 del Código Civil y 118 de la LH), ni, por tanto, la consiguiente liberación del primitivo deudor; 2. Que la hipoteca rentaria es una hipoteca normal desde el punto de vista de su accesорiedad; 3. Que se mantiene a favor del acreedor la acción personal para exigir el pago de las pensiones al primitivo deudor, independiente de la acción hipotecaria de realización de valor; y, 4. Que, finalmente, sería injusto privar al constituyente-pensionista de la renta de la solvencia del primitivo deudor, como liberar a éste de una deuda que personalmente asumió, y hacerla recaer sobre el adquirente que nunca pretendió asumir tal obligación”²³¹.

Por tanto, quien adquiere un bien inmueble hipotecado en garantía de renta, tiene la condición de tercero que no asume la obligación personal de pagar la pensión, sino que solamente viene obligado a tolerar la ejecución hipotecaria ante el posible impago de una o varias pensiones, siempre que, como resulta obvio, no se haya convenido la asunción de la deuda.

Además, de la hipoteca, como hemos indicado, el derecho de renta puede ser objeto de pignoración, bien de toda la renta en su entidad unitaria, bien de cada una de las pensiones pendientes de vencimiento²³². O, igualmente, puede ser garantizado mediante fianza. El fiador, como obligado (deudor) accesorio del deudor principal, bien se haya comprometido de forma solidaria o bien subsidiaria; al igual que éste, responde frente al constituyente de la renta con todo su patrimonio (artículo 1911 del Código Civil).

7. EFECTOS DEL CONTRATO DE RENTA VITALICIA

Visto el contenido del contrato de renta vitalicia, conformado, como hemos expuesto, si se conviene a título oneroso, por las obligaciones que recíprocamente asumen los sujetos del negocio, de entregar el capital convenido y de pagar la pensión establecida como contraprestación de aquél, queda por analizar los efectos que el incumplimiento de las obligaciones que respectivamente asumen las partes en la renta vitalicia, como también, los efectos que la muerte de la persona cuya vida se contempla como módulo, tienen en relación con la renta a pagar. Y, finalmente, las consecuencias que la muerte del constituyente o del deudor tiene sobre el negocio de renta vitalicia, más concretamente, sobre las respectivas obligaciones asumidas por tales sujetos.

A. La irresolubilidad del contrato por incumplimiento.

El artículo 1805 del Código Civil dispone expresamente que “*la falta de pago de las pensiones vencidas no autoriza al preceptor 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". De forma que, el incumplimiento del deudor de su obligación de pago de las rentas no resuelve el contrato, sino que simplemente autoriza al constituyente-beneficiario de la renta a reclamar judicialmente las pensiones atrasadas, acción que prescribe a los cinco años (artículo 1966 del Código Civil)²³³. Supone una excepción a la regla general contenida en el artículo 1124 del citado cuerpo legal²³⁴. E, impide, por tanto, la aplicación al contrato de renta de la llamada "condición resolutoria implícita".

Por otra parte, nada se indica en el mencionado artículo 1805, sobre las consecuencias que se derivan para el caso que quien incumpla, sea el constituyente de la renta con su obligación de entrega del capital, habrá que entender que en este caso, si resulta de aplicación el citado artículo 1124 y, el deudor podrá exigir a aquél el cumplimiento de la obligación, o la resolución del contrato en su caso con el resarcimiento de daños y abono de los intereses en ambos supuestos. Parece que, en principio, no hay nada que lo contradiga²³⁵.

Ahora bien, el fundamento de esta opción del legislador por excepcionar el citado artículo 1124 en la renta vitalicia, la sustenta la doctrina en diversos argumentos: 1. Para evitar un enriquecimiento injusto del pensionista que podría quedarse con el capital y con las pensiones ya satisfechas²³⁶. Frente a esta opinión se objeta que si el artículo 1124 concede en todo caso, no sólo el derecho a reclamar el abono de los intereses, sino además el resarcimiento de los daños ocasionados; por lo que, no hay razón alguna para poner reparos a su aplicación al contrato de renta vitalicia, tratando con ello de impedir que perciba algo más que los simples intereses del capital²³⁷; 2. Por razones de oportunidad y conveniencia respecto de una obligación que, se cumple en diversos vencimientos, unido al escaso perjuicio que en un contrato de trácto sucesivo puede suponer el impago de algunas pensiones²³⁸; argumento, igualmente, discutible ya que tal impago supone el incumplimiento de la obligación principal del deudor, incumplimiento que, en otros contratos, faculta a pedir la resolución; 3. En la existencia de una voluntad presunta de los interesados de excluir de resolución, la falta de pago de alguna de las pensiones, contemplando la renta vitalicia en su conjunto y no en la singularidad de las distintas pensiones. A lo que se añade que, como la renta sirve frecuentemente para asegurar el mantenimiento del rentista durante toda su existencia, reintegrarle el capital o la finca podrían ocasionarle un daño al tener que buscar otra inversión. Se explica, por tanto, en el propio interés del acreedor, dado el carácter duradero de la obligación²³⁹; 4. En la naturaleza aleatoria del contrato, al considerar que pugna con el remedio que supone la resolución contractual, dirigido a reponer las cosas en la situación que tenían en el momento inicial del contrato. Frente a tal criterio habría que objetar que una cosa es el riesgo propio del negocio, y otra intentar vincularlo a la actuación de uno de los sujetos, en concreto al que incumple con su obligación²⁴⁰; 5. En el carácter periódico de la obligación debida por el deudor de las pensiones²⁴¹; 6. Finalmente, se basa tal exclusión en los caracteres unilateral y real del contrato, que le atribuye un sector de la doctrina, ya que sería injusto que el acreedor recobrarse el capital y retuviese las pensiones satisfechas, que no representan el interés de aquél, sino su cuota de

amortización²⁴²; si bien, por si sólo tales caracteres ya excluyen la aplicabilidad del artículo 1124 del Código Civil.

De todas formas, cualquiera que sea el argumento que se emplee para justificar el artículo 1805 del citado cuerpo legal; lo cierto es que, a falta de pacto, el acreedor únicamente está facultado, ante el incumplimiento del deudor de su obligación de pago de las pensiones, a reclamar judicialmente el pago de las pensiones atrasadas, así como el aseguramiento de las futuras mediante cualquiera de los instrumentos de garantía que establece nuestro ordenamiento²⁴³. Lo que viene a conceder al deudor, como acertadamente señala la doctrina, una protección muy amplia.

Ahora bien, aunque no lo dispone expresamente el Código Civil, si bien, tampoco lo impide ya que, la no aplicación de la condición resolutoria implícita se puede referir al supuesto de impago de las pensiones; como al supuesto que, el deudor incumple con su obligación de prestar las garantías suficientes para asegurar las pensiones futuras; en este caso, sí que procedería la aplicación la resolución contractual prevista en el artículo 1124 del Código Civil tanto si se trata de garantías fijadas judicialmente, como convenidas por las partes²⁴⁴.

En puridad, señala RODRÍGUEZ MORATA “no resulta exagerado afirmar que este pacto contrario a la letra del artículo 1805 del Código Civil constituye una única garantía eficaz de carácter general que puede asegurar el derecho del acreedor o beneficiario de la renta”²⁴⁵.

En este contexto, partiendo de la naturaleza dispositiva del artículo 1805 del Código Civil resulta posible, tal como señala unánimemente la doctrina²⁴⁶ y la jurisprudencia²⁴⁷, que las partes convengan dentro de los límites que fija el artículo 1255 del citado cuerpo legal un pacto resolutorio expreso para el supuesto de incumplimiento por el deudor de su obligación de pago de las pensiones. Conviene advertir, como hace ALBALADEJO GARCÍA que “lo mismo que se puede pactar el derecho a la resolución por impago de la renta, también se puede establecer que este impago haga él mismo automáticamente de condición resolutoria. Entonces el contrato queda resuelto *ipso iure*, sin necesidad de que lo pida el rentista, desde que se produzca el impago que sea, lo mismo que lo quedaría si se hubiese puesto otro hecho cualquiera como condición resolutoria”²⁴⁸.

En cuanto al alcance del pacto resolutorio, se suele en la práctica pactar alguna de las siguientes modalidades: a) Que producida la resolución por impago de la renta, se restituya el capital, el deudor retenga los intereses o frutos producidos, y el acreedor las pensiones recibidas hasta entonces; b) Que, en compensación por los perjuicios sufridos por el pensionista, éste no sólo conserva las rentas percibidas, sino que tendrá derecho a que le restituyan los frutos producidos por el capital; lo que equivale a una cláusula penal, sometida a la facultad moderadora de los tribunales (artículo 1154 del Código Civil)²⁴⁹.

En todo caso, tanto para este supuesto como para el de la resolución por falta de garantías, el criterio más adecuado, es el de la resolución sin efectos retroactivos (*ex nunc*); de forma que, el deudor debe reintegrar el capital, reteniendo los frutos e intereses y el rentista, en compensación, conservará las pensiones recibidas²⁵⁰. No obstante, habrá que estar a lo convenido por las partes.

Respecto a la posible virtualidad del pacto resolutorio frente a terceros, si se conviene una cláusula resolutoria por falta de pago de las pensiones, y siempre

que la misma tenga acceso al Registro de la Propiedad conforme a los artículos 9.2 de la LH y 51.6^a del RH, tratándose de renta vitalicia constituida sobre bienes inmuebles, si se declara resuelto el contrato, el adquirente de la finca o el titular de los derechos sobre la misma, se vería perjudicado por la resolución²⁵¹.

Ahora bien, como señala GUILARTE ZAPATERO la resolución convencional del contrato de renta vitalicia, además, de los supuestos descritos, puede tener lugar: “1. Por la disminución de las garantías. Así, se entiende incumplida la obligación de garantizar las rentas, no sólo cuando el deudor no presta las convenidas, sino también cuando las ofrecidas no son suficientes para la finalidad perseguida. 2. Por el hecho de no pagarse en la fecha precisamente convenida (pacto de esencialidad del término). Con ello se pretende evitar la morosidad del deudor. 3. Por acordarse de que resuelto el contrato por falta de pago de las pensiones (o de cualquier otra causa resolutoria convencionalmente prevista) el acreedor recupera el capital constitutivo de la renta vitalicia, conservando las pensiones recibidas hasta el momento en que tiene lugar la resolución (pacto de comiso)”²⁵².

Pero, además, de estos supuestos, donde el acreedor ejerce su facultad resolutoria del contrato de renta, también se indica por este mismo autor que, “es posible que se convenga que tal facultad corresponda al deudor, esto es, responda a su interés. Así se puede establecer un pacto de redención; de forma que, siempre que se cumpla con lo convenido en el mismo, se sustituyan los diferentes pagos periódicos por uno único, que será el resultado de la capitalización de la renta hecha, por supuesto, de acuerdo a lo convenido”²⁵³. O, asimismo, que “los interesados acuerden la resolución de la renta a instancias del deudor, mediante las circunstancias que se determinen, liberándose de continuar pagando las rentas mediante la devolución del capital o del predio recibido”²⁵⁴.

Ahora bien, hasta ahora nos hemos referido a la resolución del contrato oneroso de renta vitalicia, pero que ocurre, si nos encontramos ante renta vitalicia constituida a título gratuito; cabe preguntarse si resulta de aplicación, igualmente, lo dispuesto en el artículo 1805 del Código Civil. A ello responde la doctrina que si se trata de una donación pura el pensionista o beneficiario de la renta solo estará facultado para exigir el pago de la renta o pensión a su vencimiento en virtud de las reglas propias de la donación, por lo que se excluye las del contrato oneroso, y, por ende, el citado artículo 1805²⁵⁵. Si estamos ante una donación onerosa o un negocio mixto con donación, frente a quienes disponen que para este caso resulta de aplicación el artículo 647 del Código Civil, es más correcto entender que, teniendo presente lo que establece el artículo 622 del citado cuerpo legal para las donaciones con causa onerosa que deberá regirse por las reglas de los contratos; además, del hecho que en este caso concurren las circunstancias que explican el mencionado artículo 1805, y, que la revocación haría desaparecer también la atribución al tercero, parece que este precepto resultaría aplicable²⁵⁶.

B. Efectos de la extinción de la vida contemplada

El artículo 1806 del Código Civil dispone que: “*La renta correspondiente al año en que muere el que la disfruta, se pagará en proporción a los días en que hubiese vi-*

vido; si debía satisfacerse por plazos anticipados, se pagará el importe total del plazo que durante su vida hubiese empezado a correr”.

La literalidad del precepto parece deducirse que “*la muerte del que disfrutaba de la renta*” es la única que pudiera servir como módulo para fijar la duración de la relación jurídica de renta vitalicia. Ciertamente, lo más habitual es que se tome como módulo la vida del constituyente, que, además, es el beneficiario de la renta. Con ello se evitan contradicciones²⁵⁷.

En este contexto, continúa el mencionado precepto señalando que “*la renta se pagará en proporción a los días en que hubiese vivido*”; lo que resulta lógico, pues las pensiones son frutos civiles (artículo 355.3 del Código Civil)²⁵⁸, y éstos se entienden percibidos día a día (artículo 474 Código Civil). Asimismo, se hace referencia “*al año en que muere*” pensando en vencimiento periódicos anuales, pero también es posible pactar, en los términos vistos, otros vencimientos inferiores como superiores a una anualidad (semanal, mensual, trimestral, etc.). Sea el plazo convenido para el pago anual u otro distinto, salvo previsión contraria de las partes, lo habitual es que se realice el pago de la renta vencido cada uno de los períodos, esto es, por la totalidad del plazo señalado, y que el deudor pueda cumplir con su obligación, sin incurrir en mora hasta el último instante del día siguiente al del vencimiento. En todo caso, si muere la persona cuya vida sirve de módulo en el año que la disfrutaba el beneficiario de la renta, ésta se pagará al acreedor -o, a su muerte, a sus herederos- en “*proporción a los días en que aquél hubiera vivido*”, sean dos, cinco, seis, diez, de plazo anual, mensual, trimestral, etc.. Precisa MARTÍNEZ VELENCOSO “esta misma regla de la proporcionalidad se debe observa cuando la renta no se haya fijado por anualidades, sino por período de tiempo inferiores”²⁵⁹.

Ahora bien, si se opta, como es admisible, al constituir la renta por pactarse que, ha de satisfacerse la renta por plazos anticipados, a la muerte del titular de la vida módulo “*se pagará al constituyente de la renta el importe total del plazo que durante su vida hubiese comenzado a correr*”. De manera que, el beneficiario puede exigir con base a tal pacto de anticipación, el abono por entero del plazo que antes de la extinción, hubiera comenzado a correr. Aunque la expresión de pago anticipado no es muy adecuada, pues, si se ha anticipado, es que ya se ha pagado, y, si no se ha hecho tal pago en el momento que correspondía, el deudor ha incurrido en mora con las consecuencias que de ello se deriva; lo cierto es que, como señala GUILARTE ZAPATERO “el precepto quiere significar el derecho del acreedor a la percepción total de la pensión correspondiente al período de que se trata y que no habrá de devolver cantidad alguna por el tiempo comprendido entre la muerte que extingue la relación y el momento final del plazo previsto”²⁶⁰. Los herederos a la muerte de aquel tendrán, igualmente, derecho a que la pensión les sea satisfecha en su totalidad.

C. Efectos de la muerte del pensionista o del deudor

Está claro que una de las causas por la que se extingue la renta, es la que tiene lugar cuando muere la persona cuya vida se ha tomado como módulo. Puede ser, como tantas veces hemos reiterado, que la persona del constituyente, sea a su vez el beneficiario de la renta, y la persona cuya vida se toma como módulo; o, incluso, puede darse el caso, que sea la del deudor la que sirve a tal fin.

Ahora bien, desde tal planteamiento que sucede, si es distinta la persona-módulo del constituyente y del deudor de la renta, es un tercero extraño a la relación, y cualquiera de aquellos premuere a éste.

Si quien premuere es el deudor, existe un parecer coincidente en la doctrina en este caso, se ha de admitir que sus herederos seguirán obligados a satisfacer las pensiones al preceptor de la renta hasta la muerte del tercero²⁶¹.

Pero si quien muere con anticipación al tercero es el acreedor-beneficiario de la renta, la doctrina no se muestra tan unánime. Así frente a quienes, al igual que en el supuesto anterior, consideran transmisible a los herederos, el derecho al percibo de las rentas, sobre la base de que tal derecho no tiene carácter personalísimo; y, además, para determinar la duración de la renta se toma como medida de referencia la vida de la persona que se toma como módulo, no la del pensionista; sólo aquella, por tanto, tiene carácter esencial y no ésta²⁶². De todas formas, no faltan autores como LACRUZ BERDEJO que, por el contrario, entiende que “aunque puede, desde luego, pactarse que la renta sea transmisible a los herederos o que revierta a otra persona. A falta de pacto, se habrá de atender a la intención de las partes. En la duda, parece que el derecho persiste aun falleciendo el acreedor cuando se constituye la renta por título oneroso; y no, si fue una donación del propio deudor al pensionista”²⁶³. En esta misma línea, se expresa ALBALADEJO GARCÍA al disponer que “el espíritu de la ley es que la pensión pueda durar lo que la vida del tercero. Luego, cesa si éste muere antes que el pensionista. Pero también, se extingue por la muerte del pensionista, aunque le sobreviva el tercero. Así, pues, no pasa a sus herederos”²⁶⁴.

Sobre tales bases, a nuestro parecer, sólo la muerte de la persona cuya vida se tomó como módulo supone la extinción de la renta, no así la muerte del pensionista-acreedor de la renta, pues, como tal derecho de crédito no sólo es transmisible *inter vivos*, sino también *mortis causa*.

8. LA RENTA VITALICIA GRATUITA

Como ya expusimos, son diversas las fuentes de constitución de la renta vitalicia, así, aparte de por disposición de ley, por sentencia judicial, puede tener lugar en virtud de un negocio jurídico de carácter oneroso o gratuito.

Del contrato oneroso nos hemos ocupado a lo largo de nuestro estudio sobradamente, pues, aunque optamos por un estudio unitario de la materia, no podemos obviar que, casi la totalidad de la normativa de la renta vitalicia, a excepción del artículo 1807 del Código Civil, está dedicado al tipo contractual oneroso.

De entre los tipos de negocios jurídicos gratuitos, sólo nos referiremos en este apartado, al más frecuente e importante, como es sin duda la donación. Siguiendo a QUIÑONERO CERVANTES podemos definir el contrato de donación de renta vitalicia como “aquel en cuya virtud una persona (donante-deudor), con ánimo de liberalidad, se empobrece en parte de su propio patrimonio mediante la entrega periódica a favor de otra (donatario-acreedor) que acepta el beneficio –con el que se enriquece- durante el tiempo de vida de la persona que se contempla en el contrato”²⁶⁵. Resulta necesario el *animus donandi*²⁶⁶.

Ahora bien, este contrato renta vitalicia nacido de una donación, como típico contrato de disposición patrimonial puede, a su vez, configurarse de diversas formas expuestas de manera impecable por GUILLARTE ZAPATERO²⁶⁷:

“A) Como donación directa, *“inter vivos”* al amparo del artículo 618 del Código Civil, como forma más habitual de renta vitalicia gratuita, o *“mortis causa”* tal como establece el artículo 620 del citado cuerpo legal (legado de renta). En todo caso, en cualquiera en ambos casos será aplicable toda la normativa general de las donaciones. En este caso, el donante por un espíritu de liberalidad (*“animus donandi”*), en detrimento de su propio patrimonio, -pues, no recibe nada a cambio-, ofrece al donatario que acepta, la percepción de una renta o pensión en cuantía fija y determinada; si bien, incierta en su duración y extensión, pues, dependerá de cuanto viva la persona cuya vida se toma como módulo. La aleatoriedad, característica típica de la renta vitalicia, para esta modalidad contractual no constituye, tal como expusimos en su momento, un elemento esencial del mismo, sino que opera sólo dejando incierta tanto la extensión como la duración de la liberalidad del donante”.

En este contexto, señala BELTRÁN DE HEREDIA, que este contrato de donación *inter vivos* de renta vitalicia suele, asimismo, adoptar en la práctica dos formas: “1) Que el donante se comprometa con el propio donatario a pagarle periódicamente una pensión mientras viva una determinada persona, ya sea el donante, donatario o una tercera persona extraña. Contrato unilateral en el que el donante se convierte en deudor de la pensión y el donatario, en acreedor de un derecho a percibir la renta o pensión convenida. No hay, en este caso, entrega de capital alguno; 2) Que el donante-deudor cede al donatario-acrededor una pensión vitalicia que tenía a su favor. Este segundo supuesto, puntualiza el citado autor, puede formalizarse mediante una cesión de créditos (artículos 1527 y siguientes del Código Civil); o mediante delegación al amparo de las reglas contenidas en los artículos 1203 y 1204 del Código Civil. Se origina la renta en un contrato bilateral y oneroso, y consecuencia de la cesión, el donatario se subroga en el puesto que tenía el donante. Aquí, previamente si ha habido entrega de capital”²⁶⁸.

“B) Como donación indirecta, o como *“negotium mixtum cum donationem”* que, como vimos al tratar de la onerosidad, como uno de los caracteres de la renta, tiene lugar cuando la cantidad fijada por las partes como renta o pensión puede ser desproporcionada en relación con el capital entregado como contraprestación”. Como observa BELTRÁN DE HEREDIA en el presente supuesto “las partes configuran de forma especial un contrato oneroso en el que la desproporción de las prestaciones es buscada de propósito con fines de liberalidad. Lo que aquellos quieren es realizar una donación que constituye la finalidad de su actividad contractual”. Aunque, a continuación, precisa este autor “tenga que considerarse un contrato oneroso, cuya forma externa y típica conserva y cumple, a pesar de que una de las prestaciones sea irrisoria y de tal modo desproporcionada a la otra que realmente no exista reciprocidad”²⁶⁹.

“C) Finalmente, como un contrato a favor de tercero (artículo 1257.2 Código Civil). Es posible que la renta se haya convenido a título oneroso, mediante la entrega de capital a quien asume recíprocamente el pago de la renta o pensión, pero estableciéndose como beneficiario de ésta a una persona distinta del constituyente de la renta. Como bien sabemos, para que tenga plena eficacia resulta esencial la

aceptación por el tercero de tal renta vitalicia, antes de que tenga lugar la revocación por el promitente”²⁷⁰.

Sobre tales bases, ante el supuesto habitual de donación pura y simple, para que el negocio de renta a título gratuito se perfeccione, resulta necesaria la aceptación del donatario (artículo 623 del Código Civil). A partir de tal momento, deberá hacerse efectivo por el donante-deudor la pensión o renta en la cantidad y plazos convenidos; mientras dure la vida de la persona que se ha tomado como módulo, que puede ser ésta la del donante, donatario o, incluso la de un tercero extraño a la relación o la de varias personas (artículo 1803). Y, se aplicarán, como hemos señalado, toda la normativa propia del contrato de donaciones, a excepción del artículo 633 del Código Civil, que ordena la forma de escritura pública para la donación de bienes inmuebles.

Pero, además, de resultar aplicable tal normativa general, en la regulación específica de la renta vitalicia, existe una norma, como tantas veces hemos insistido, referida únicamente a la renta vitalicia a título gratuito. Es el artículo 1807 del citado cuerpo legal que dispone: “*El que constituye a título gratuito una renta sobre sus bienes puede disponer, al tiempo del otorgamiento, que no está sujeta dicha renta a embargo por obligaciones del pensionista*”.

Como principal efecto de esta norma es que, siempre que así lo hubiera establecido el donante-constituyente de la renta puede establecer de forma expresa una cláusula de inembargabilidad de la pensión o renta ante obligaciones del beneficiario o pensionista. Supone una excepción al principio de responsabilidad universal sancionado por el artículo 1911 del Código Civil como garantía genérica de la obligación (responsabilidad patrimonial universal) al excluir del ámbito de actuación de los acreedores los bienes transmitidos a cambio de renta, y, asimismo, en los artículos 605 y siguientes de la LEC²⁷¹. Al respecto, declara el citado artículo 605 en su número 4 que no serán en absoluto embargables “los bienes expresamente declarados inembargables por alguna disposición legal”; reconociendo con ello de forma expresa que, igualmente, hay que atender a aquellas disposiciones legales que puedan declarar específicamente, en algún caso, la inembargabilidad.

Así ocurre con el citado artículo 1807 del Código Civil cuyo fundamento descansa en que representando la renta vitalicia a título gratuito un incremento en el patrimonio del donatario-pensionista, sin retribución o contraprestación alguna por su parte; difícilmente puede tener lugar un posible perjuicio o fraude en los intereses de sus acreedores presentes y futuros²⁷². En todo caso, si “el beneficiario-donatario renuncia a la atribución que le ofrece el donante; esa renuncia no determina por si misma su insolvencia, sino que impedirá la adquisición de un derecho que “salvo en el caso de la renta constituida a favor de tercero, está subordinado a la voluntad del adquirente””²⁷³.

En toro caso indica RODRÍGUEZ MORATA que “el establecimiento de la cláusula de inembargabilidad de la renta vitalicia debe hacerse a través de una declaración expresa en el momento de otorgarse o constituirse la renta, sin que queda la posibilidad de presumirla”²⁷⁴.

Ahora bien, limitada tal inembargabilidad a las rentas vitalicias a título gratuito, debe precisarse que, sólo tienen tal naturaleza las constituidas sin contraprestación de ninguna clase por parte del pensionista; de tal forma que, no goza de tal efecto, ni las donaciones modales, ni la establecida como condición de una

donación, ni la llamada donación indirecta o *negotium mixtum cum donationem*, ni siquiera la donación que disimule un contrato oneroso de renta vitalicia²⁷⁵.

A todo esto, hay que advertir que no basta para que tenga operatividad la inembargabilidad que la renta vitalicia tenga carácter gratuito, sino que es necesario, también que aquella así se declare al otorgarse o constituirse la renta²⁷⁶, no en otro momento distinto o posterior. Todo ello con la finalidad, señala MANRESA Y NAVARRO “de evitar posibles y fraudulentas novaciones”²⁷⁷.

Pactada expresamente la cláusula de inembargabilidad de la renta vitalicia está claro que, las pensiones o rentas que percibe el donatario quedan sustraídas a la acción de sus acreedores, sin que ello afecte al constituyente de la renta ni a sus acreedores, pues, éstos podrán impugnarla, si representa un fraude de sus derechos.

Si bien, como señala GUILARTE ZAPATERO “tal inembargabilidad solo se refiere al crédito de la renta, y de las respectivas pensiones periódicas, no a las cantidades que, procediendo de la satisfacción de aquellas, son ingresadas en el patrimonio del rentista pues, dejan de tener autonomía para pasar a forma parte de la masa patrimonial. Esto es, los acreedores no podrán perseguir las rentas vencidas no satisfechas”²⁷⁸.

Finalmente, no existe acuerdo en la doctrina sobre la prohibición de ceder la renta en la que se ha pactado una cláusula de inembargabilidad. Parece que de admitirse se eludiría la finalidad perseguida por tal cláusula, privándola de contenido²⁷⁹; o, asimismo, se llega a decirse que, cuando la ley permite la sustracción de la garantía al poder de los acreedores, puede entenderse que implícitamente y con más razón, está negando, asimismo, la cesión. Lo cierto es que no está tan claro que conforme a lo previsto en el artículo 1807 del Código Civil se pueda incluir también tal prohibición de cesión, aunque solo sea implícitamente, ni –según las circunstancias- en la propia gratuitad del contrato de donación, pues, como precisa, de nuevo GUILARTE ZAPATERO “la libre disponibilidad de un bien o de un derecho, teniendo origen voluntario o convencional, no sólo exige la existencia de un interés legítimo que justifique la derogación del principio general de la libre disponibilidad, sino debe resultar de una manifestación expresa de quien se encuentre legitimado para imponerla, y no extenderla más allá de los estrictos términos en que aparece concebida”²⁸⁰.

De forma que, no entendiendo recogida en el citado precepto la prohibición de cesión de la renta donada; si las partes no quieren que ésta tenga lugar, corresponde al propio donante-constituyente prohibirla expresamente; en línea con lo dispuesto en el propio artículo 1112 del Código Civil y, será entonces como señala LACRUZ BERDEJO cuando “tal prohibición será eficaz *erga omnes*, y difícilmente se salvará de ella al tercer adquirente de buena fe, ante el carácter *intuitu personae* que suele tener, visiblemente, la donación”²⁸¹.

9. EXTINCIÓN DE LA RENTA VITALICIA

Además de las causas de extinción específicas de la renta vitalicia debemos referirnos a las causas comunes de ineeficacia y extinción propia de los contratos contenidas en el Código Civil, algunas de ellas son causas intrínsecas al propio negocio, afectando a un elemento esencial del mismo; otras son causas extrínsecas,

haciendo cesar sus efectos jurídicos mediante la extinción del contrato de renta que ha nacido válido y perfecto.

Respecto de las primeras hay que destacar la muerte de la persona cuya vida sirve de módulo para determinar la duración del pago de la pensión, o de la última de ellas si son varias, y no se ha pactado otra cosa (artículo 1806 del Código Civil) será la del propio constituyente de la renta, y causa de nulidad de la renta cuando se constituye sobre la vida de una persona muerta a la fecha del otorgamiento (artículo 1804 del Código Civil)²⁸².

Ahora bien, se ha planteado en la doctrina si se extingue por el fallecimiento del pensionista, si la vida que se ha tomado como referencia para fijar la duración de la obligación es la de otra persona. Al respecto señala LACRUZ BERDEJO que “puede pactarse que la renta sea transmisible a los herederos o que revierta en otra persona”. Si bien, entiende que “a falta de pacto, se habrá de atender a la intención de las partes”²⁸³.

Respecto a las segundas podemos aludir a las siguientes: a) Nulidad: se considera nulo de pleno derecho un negocio cuando falta algún requisito o elemento esencial del mismo, o se dispone en contra de lo establecido en un precepto legal. La renta vitalicia será, en lógica consecuencia, nula si falta el consentimiento de las partes, o el objeto del contrato o, incluso, si la causa es ilícita por ser contraria a la ley o a la moral²⁸⁴; b) Anulabilidad: ante la existencia de vicios del consentimiento como el error, la violencia, intimidación y dolo (artículo 1265 del Código Civil). De modo que, la acción para que tenga lugar aquella es ejercitable en el plazo de cuatro años, estando legitimados para ello los interesados. Si bien, como tal contrato nacido válido, pero susceptible de impugnación, puede ser, asimismo, confirmable o convalidable, expresa o tácita por el contratante al que corresponda el ejercicio de la acción de anulabilidad y siempre que cumpla tal negocio los requisitos del artículo 1261 del Código Civil²⁸⁵; c) Rescisión por lesión: conviene precisar que la aleatoriedad de la renta produce la inaplicabilidad de la rescisión por lesión; si bien, en los términos vistos podrá operar cuando el perjuicio (lesión) que experimente una de las partes tenga su origen en el elemento propio y típico del negocio, es decir, en la mayor o menor duración de la vida tomada como módulo²⁸⁶; d) Resolución del contrato de renta: como regla general, no admite la resolución del contrato por falta de pago de las rentas y por tanto, la aplicabilidad del artículo 1124 del Código Civil, propio de los contratos bilaterales y sinalagmáticos, salvo que las partes hayan acordado un pacto expreso de resolución por falta precisamente de pago de las rentas²⁸⁷. En todo caso, la resolución tendrá lugar cuando el deudor de la renta no aporte las garantías comprometidas; o cuando aquel se vea privado de la cosa entregada como capital, consecuencia de los vicios ocultos o por evicción; o por falta de pago de la pensión²⁸⁸; o por incumplimiento de la condición resolutoria o suspensiva a que se supedita su efectividad²⁸⁹; o, en fin, incumplimiento de las obligaciones²⁹⁰. En todo caso, procede la reclamación del pago de las pensiones debidas y no pagadas²⁹¹; e) Redención o rescate: no existe precepto que lo establezca, ni tampoco que lo prohíba. De ahí que, exista coincidencia en la doctrina en afirmar que es posible dentro del margen que permite el artículo 1255 del Código Civil, que las partes convengan expresamente una cláusula de redención o rescate, que consistirá en el pago de una suma de dinero equivalente a la renta capitalizada, después de haber calculado el importe total teniendo en cuenta tanto los plazos como la duración probable de la

vida de la persona que se toma como módulo²⁹²; f) Mutuo disenso: no existe inconveniente que las partes, además, de crear un vínculo contractual, pueda asimismo convenir como extinguirlo, bien antes de iniciar su ejecución, bien durante su desarrollo²⁹³; g) Novación: resulta aplicable a la renta, siempre que sea extintiva y no meramente modificativa, pues, de lo contrario no tendrá lugar tal extinción²⁹⁴; h) Condonación: el beneficiario o preceptor de la renta puede remitir, de modo expreso o tácito, la obligación de pago de las rentas del deudor, aplicando las normas contenidas en los artículos 1187 y 1190 del Código Civil; particularmente, las reglas sobre donaciones inoficiosas²⁹⁵; i) Confusión: reunida en una misma persona el deudor y acreedor o beneficiario de la renta, queda extinguida la renta, siendo de aplicación las normas contenidas en los artículos 1192 y siguientes del Código Civil, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1194 del citado cuerpo legal, que dispone al respecto que, cuando existan varias personas por el lado deudor o acreedor y, se trate de una deuda mancomunada, no queda extinguida ésta por confusión, sino en la proporción correspondiente al deudor o acreedor en quien concurren ambos conceptos²⁹⁶; j) Compensación: existe, igualmente, en la doctrina coincidencia en aplicar a la renta vitalicia esta causa de extinción. Si bien, al ser necesario que ambas deudas estén vencidas y sean líquidas y exigibles (artículo 1196.3 y 4 del Código Civil). La compensación en el contrato de renta solo podrá operar respecto de las pensiones vencidas y no pagadas, pues, resulta evidente que el deudor de las mismas podrá oponer al acreedor-beneficiario, el crédito que tenga contra él, que también participará de los caracteres de principal, líquido exigible y vencido. No será, por tanto, susceptible de compensación el derecho o crédito considerado unitariamente, al no poder aplicarle las reglas que exige el citado artículo 1196, hasta el momento de su vencimiento que tendrá lugar con la muerte de la persona cuya vida se tomó como módulo. Hasta ese momento existirá incertidumbre tanto de la duración como de la cuantía total de la renta o pensión²⁹⁷; k) Prescripción: la pretensión de cobro de cada uno de los vencimientos prescribe a los cinco años (artículo 1966.3 del Código Civil)²⁹⁸; y, l) Revocación y reducción: tratándose de renta vitalicia gratuita le resultan aplicables las causas de revocación de las donaciones prevista en los artículos 644, 647 y 648 del Código Civil²⁹⁹.

III. TRATAMIENTO FISCAL DE LA RENTA VITALICIA

Nos vamos a referir esencialmente al tratamiento en dos ámbitos fiscales concretos en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF) regulado en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) regulado en el Real Decreto Legislativo por el que se regula el Texto Refundido de la Ley de Impuesto de transmisiones patrimoniales y Acto Jurídicos Documentado.

1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Tal como dispone el artículo 25.3.2º del LIRPF respecto a rentas vitalicias inmediatas, que no hayan sido adquiridas por herencia, legado o cualquier otro tí-

tulo sucesorio, se considerará rendimientos íntegros de capital mobiliario para el acreedor de la renta o rentista el resultado de aplicar a cada anualidad los porcentajes siguientes: 40%, cuando el preceptor tenga menos de 40 años; 35%, cuando el preceptor tenga entre 40 y 49 años; 28%, cuando el preceptor tenga entre 50 y 59 años; 24%, cuando el preceptor tenga entre 50 y 65 años; 20%, cuando el preceptor tenga más de 66 y 69 años; y 8%, cuando el preceptor tenga más de 70 años.

Estos porcentajes serán los correspondientes a la edad del rentista en el momento de la constitución de la renta y permanecerán constantes durante toda su vigencia.

En cuando a las rentas temporales inmediatas, que no hayan sido adquiridas por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, se considerará rendimiento del capital inmobiliario: 12%, cuando la renta tenga una duración inferior o igual a 5 años; 16% cuando la renta tenga una duración superior a 5 e inferior o igual a 10 años; 20% cuando la renta tenga una duración superior al 10% e inferior o igual al 15 años; y, el 25% cuanto la renta tenga una duración superior a 15 años (artículo 25.3.3º de la citada norma).

Si se trata de rentas vitalicias diferidas (artículo 25.3.4º de la LIRPF) que no han sido adquiridas por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio se considera rendimiento del capital mobiliario el resultado de aplicar a cada anualidad el porcentaje previsto en el apartados anteriores, incrementado en la rentabilidad obtenida hasta la constitución de la renta, en la forma que reglamentariamente se determine. En el supuesto, de rentas que hayan sido adquiridas por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e *inter vivos*, el rendimiento del capital mobiliario será exclusivamente, el resultado de aplicar a cada anualidad el porcentaje que corresponda de los previstos, igualmente, en los apartados anteriores.

Ahora bien, siendo el objeto la renta, la entrega de una cantidad de dinero, no plantea problemas. Si, en cambio, la imposición que origina la renta no es dinararia, pues, como dispone el artículo 14.2 d) apartado 3 de la LIRPF en ningún caso tendrán el tratamiento de operaciones a plazos o con precio aplazado para el transmitente, "las operaciones derivadas de contratos de rentas vitalicias o temporales. Cuando se transmitan bienes o derechos a cambio de una renta vitalicia o temporal, la ganancia o pérdida patrimonial para el rentista se imputará al período impositivo en que se constituya la renta".

Sobre tales bases, para su cuantificación, esto es, para la determinación de la ganancia o pérdida patrimonial habrá de calcularse "por la diferencia entre el valor actual financiero actuarial de la renta y el valor de adquisición de los elementos patrimoniales transmitidos" (artículo 37.1 j de la LIRPF).

Ahora bien, respecto al *deudor* las consecuencias patrimoniales surgen cuando se extingue la renta por la muerte de la persona cuya vida se tomó como módulo, en este momento se producirá en su patrimonio una ganancia o pérdida que se computará tal como señala el artículo 37.1 i) de la LIPF "por la diferencia entre el valor de adquisición del capital recibido y la suma de las rentas efectivamente satisfechas". Tal valor de adquisición, aunque, no especifica nada la Ley, habrá que entender que es el que tenía el bien en el momento de transmisión del mismo.

Por otra parte, cuando se perciban rentas diferidas, la rentabilidad obtenida hasta la constitución de la renta se someterá a gravamen de acuerdo con las si-

guientes reglas: la rentabilidad vendrá determinada por la diferencia entre el valor actual financiero-actuarial de la renta que se constituye y el importe de las primas satisfechas; y dicha rentabilidad se repartirá linealmente durante los 10 primeros años de cobro de la renta vitalicia. Si se trata de una renta vitalicia temporal, se repartirá linealmente entre los años de duración de la misma con el máximo de diez años (artículo 18 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de la renta de las personas físicas (RIRPF)).

En este contexto, en caso de ser un empresario o profesional el deudor de la renta, al entregar al acreedor o rentista un rendimiento de capital mobiliario, deberá practicar una retención del 19% sobre la parte de la renta que se considere rendimiento de capital (artículos 75.1 b) y 90.1 Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de la renta de las personas físicas (RIRPF).

2. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES

Al constituir una renta vitalicia onerosa, se tributará por el concepto de transmisiones onerosas, siendo el sujeto pasivo el *beneficiario o acreedor de la renta* (artículos 7 a) y 8 g) del TRITP y AJD).

La base imponible se calculará capitalizando la renta al interés legal del dinero, y tomando como capital resultante la parte que, según las reglas para calcular los usufructos, corresponda a la edad del pensionista, si la pensión es vitalicia o a la duración de la pensión, si es temporal. Cuando el importe de la pensión no se cuantifique en unidades monetarias, la base imponible se obtendrá capitalizando el importe anual del salario mínimo interprofesional (artículo 10.5. f)).

El tipo de gravamen a aplicar a la base imponible será el 1% (artículo 11.1 b)).

Para el *deudor*, al realizarse una adquisición onerosa *inter vivos* del capital, estará sujeta a este Impuesto, y, será, por tanto, el sujeto pasivo (artículo 8 a)) y la base imponible será el valor real del bien transmitido menos el importe de la carga que supone la renta vitalicia valorada, de la misma manera que hemos referido para el pensionista.

Sin embargo, se le aplica como tipo de gravamen el 6% o el 4%, según que el capital entregado, consista en bienes inmuebles o muebles (artículo 11.1 a)).

IV. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011). *Derecho civil*, II Derecho de obligaciones, decimocuarta edición, Madrid: Edisofer.
- ANDREOLI, M. (1949). "La rendita vitalizia". En: F. Vassalli (dir.), *Trattato di Diritto Civile italiano, diretto da Filippo Vassalli, T. III, vol. VIII, Fasc. 4º*, Italia: Torino.
- BADENAS CARPIO, J.M. (1995), *La renta vitalicia onerosa. Estudio jurisprudencial y breve ensayo doctrinal*, Navarra: Aranzadi.
- BAUDRY-LACANTINERIE, G., et WAHL, A. (1907). *Traité théorique et pratique de droit civil*, troisième édition, París.

- BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963) *La renta vitalicia*, Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- CADARSO PALAU, J. (1998). "Contrato y donación en la renta vitalicia constituida a título gratuito", *LA LEY, T. I*, pp. 223 y siguientes.
- CASTÁN TOBEÑAS, J. (1988). *Derecho Civil español común y foral, T. IV Derecho de Obligaciones*, decimocuarta edición, revisada y puesta al día por José Ferrandis Vilella, Madrid: Reus.
- DE DIEGO, C. (1930). *Instituciones de Derecho Civil español, T. II*, Madrid.
- DEL MORAL Y DE LUNA, A. (1952). "La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta", *Revista de Derecho Privado, año XXXVI, núm. 427, octubre*, pp. 797 a 812.
- DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). "Comentarios a los artículos 1802 a 1808 del Código Civil". En: A. Cañizares Laso, P. De Pablo Contreras, J. Orduña Moreno, R. Valpuesta Fernández, *Código Civil comentado*, vol. IV, 2^a ed., Cizur Menor (Navarra): Civitas Thomson Reuters.
- DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil*, vol. II (T. 2) El contrato en especial, 12^a ed., Madrid: Tecnos.
- DOMÍNGUEZ GUILLÉN, M^a, C. (2020). "En torno a la renta vitalicia", *Revista Boliviana de Derecho, número 30, julio*, pp. 230-275.
- ECHEVARRÍA DE RADA, T. (2004). "Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia". En: J.M. González Porras y F.P. Méndez González (coords.), *Libro Homenaje al Profesor Manuel Albaladejo García*, Murcia: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Murcia.
- ESPÍN CANOVAS, D. (1963). *Manual de Derecho Civil español*, vol. III Obligaciones y contratos, 6^a ed., Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- GARCÍA AMIGO, M. (1997). *Derecho Civil de España, I. Parte General*, Madrid: Servicio de Publicaciones. Facultad de Derecho.
- GOMA SALCEDO, J. E. (1960). "Principales problemas del contrato de renta vitalicia", *Revista de Derecho Notarial, julio-septiembre*.
- GÓMEZ-MARTINHO FAERNA, A. (1965). "La renta vitalicia y el pacto comisorio al artículo 1805". En: R. Martínez-Radio (dir.), *Estudios de Derecho Privado II*, Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (1987). "Comentario al artículo 1257 del Código Civil". En: M. Albaladejo (dir.), *Comentario al Código Civil y Compilaciones Forales, T. XVII, vol. 1-A*, Madrid: Edersa.
- GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, B. (1869). *Estudios Fundamentales sobre el Derecho Civil español. Tratado de las Obligaciones*, 1^a ed., T. V, Madrid.
- GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil": En: M. Albaladejo (dir.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, T. XXII, vol. 1º*, Madrid: Edersa.
- GUIMERÀ, M. (1954). "Renta vitalicia y condición resolutoria", *Revista de Derecho Privado, T. XXVIII*, pp. 211 a 223.
- JORDANO BAREA, J.B. (1958). *La categoría de los contratos reales*, Barcelona: Bosch.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil, II Derecho de Obligaciones*, vol. II contratos, cuasicontratos. Delito y cuasidelito, 5^a edición

- revisada y puesta al día por Fco. Rivero Hernández, Madrid: Dykinson.
- LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, III Contratos, vigesimoprimera edición, Madrid: Marcial Pons.
- LAURENT, F. (1878). *Principes de Droit Civil français, Tome XXVII*, Bruxelles-Paris. MANRESA Y NAVARRO, J.Mº. (1931). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, *Comentarios al Código Civil español, T. XII*, 4ª edición corregida y aumentada, Madrid: Reus.
- MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”. En: C. Martínez Aguirre de Aldaz (coord.), *Curso de Derecho Civil*, T. II Derecho de Obligaciones, vol. II Contratos y responsabilidad civil, Madrid: Edisofer.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, L.Mº. (2023). “El contrato de renta vitalicia”. En: J.R. De Verda y Beamonte (coord.), *Derecho Civil II (Obligaciones y contratos)*, 6ª ed., Valencia: tirant lo blanch.
- MEDINA DE LEMUS, M. (2004). *Derecho Civil. Obligaciones y contratos*, T. II, vol. 2º, Contratos en particular, Madrid: Edisofer.
- MOSCARINI (1970). *Il negozi a favore di terzo*, Milano.
- PACIFICI-MAZZONI, E. (1913). *Istituzione di Diritto Civile*, vol. V, Parte 2ª, con note di Venzi, Firenze.
- PERLINGIERI, G. (2015). “La scelta della disciplina applicabile al C.DD “Vitalizi impropri”. Reflexiones in tema di aleatorietà della rendita vitalizia e di tipicità e atipicità nei contratti”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, número 2, febrero, pp. 157-210.
- PÉREZ GONZÁLEZ, B. y ALGUER, J. (1966). *Anotaciones al Derecho de Obligaciones de Ludwig Enneccerus*, vol. II Doctrina especial, 2ª Parte, Barcelona: Bosch.
- PÉREZ GURREA, R. (2011). “La renta vitalicia y el contrato de alimentos: su régimen jurídico y consideraciones jurisprudenciales”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 725, mayo-junio, pp. 1611-1797.
- POVEDA DÍAZ, J. (2003). “Algunas cuestiones en torno al contrato de renta vitalicia”, *Estudios Jurídicos en Homenaje al profesor Luis Díez-Picazo, T. II Derecho Civil. Derecho de Obligaciones*, Madrid: Thomson-Civitas.
- PUIG BRUTAU, J. (1956). *Fundamentos de Derecho Civil*, T II, vol. II Contratos en particular. Enriquecimiento injusto y responsabilidad civil, Barcelona: Bosch.
- PUIG PEÑA, F. (1973). *Tratado de Derecho Civil español*, T. IV Obligaciones y contratos, vol. II Contratos en particular y demás fuentes de la obligación, 2ª ed., Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- QUICIOS MOLINA, S. (2021). “Comentario a los artículos 1802 a 1808 del Código Civil”. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coor.), *Comentarios al Código Civil*, Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi.
- QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, Murcia: Universidad de Murcia.
- (1991). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *Comentarios del Código Civil. Ministerio de Justicia, T. II*, Madrid: Secretaría Técnica. Centro de Publicaciones
- ROCA SASTRE, R.Mº. Y ROCA-SASTRE I MUNCUNILL, L. (1979). *Derecho hipotecario*, IV-2, 7ª ed., Barcelona: Bosch.

- RODRÍGUEZ LÓPEZ, F. (1980). "La naturaleza "ob rem" de la obligación de renta vitalicia", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año LVI, noviembre-diciembre, núm. 541, pp. 1335 a 1356.
- RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario a los artículos 1802 a 1808 del Código Civil". En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), *Comentarios al Código Civil*, T. IX, Valencia: tirant lo balnch.
- RODRÍGUEZ RAMOS, A.M. (2006). *La renta vitalicia gratuita*, Granada: Comares.
- SÁNCHEZ ROMÁN, F. (1899). *Estudios de Derecho Civil*, T. IV Derecho de las Obligaciones. Derecho de la Contratación, 2^a ed., corregida y aumentada, Madrid.
- TORAL LARA, E. (2009). *El contrato de renta vitalicia*, Madrid: La Ley.
- (2009). "Hipoteca inversa o contrato de renta vitalicia, una alternativa viable, *Actualidad Civil*, número 16, septiembre, pp. 1-14.
- TRABUCCHI, A. (1993). *Institución di Diritto Civile*, 34^a ed., Padova: Cedam.
- TORRENTE, A. (1955). "Della rendititia vitalizia", *Commentario del Codice Civile a cura di Sacialoja e Branca, Libro IV Delle Oblligazioni (artt. 1861-1932)*, 2^a ed., Bologna.
- URIARTE BERASATEGUI, J. (1950). "Revisión de las ideas (renta vitalicia)", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 268.
- VALSECCHI, E. (1961). "La rendita perpetua e la rendita vitalizia". En: A. Cicu y F. Messineo (dirs), *Trattato di Diritto Civile e Commerciale*, vol. XXXVII, T. I, Milano: Giuffrè Editore.
- (1961). *La rendita perpetua e la rendita vitalizia*, Milano, Giuffré
- VALVERDE Y VALVERDE, C. (1926). *Tratado de Derecho Civil español*, T. III Parte especial. Derechos personales o de obligaciones, 3^a ed., Valladolid.
- VARQUER ALOY, A. (2015). *El seguro de renta vitalicia y la herencia*, Madrid: Atelier.

V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STS, Sala de lo Civil, 27 junio 1906.
- STS, Sala de lo Civil, 12 octubre 1912.
- STS, Sala de lo Civil, 16 diciembre 1930.
- STS, Sala de lo Civil, 2 marzo 1956.
- STS, Sala de lo Civil, 31 octubre 1960.
- STS, Sala de lo Civil, 7 julio 1987.
- STS, Sala de lo Civil, 30 noviembre 1987.
- STS, Sala de lo Civil, 22 septiembre 1988.
- STS, Sala de lo Civil, 27 febrero 1989.
- STS, Sala de lo Civil, 22 diciembre 1989.
- STS, Sala de lo Civil, 9 febrero 1990.
- STS, Sala de lo Civil, 31 enero 1991.
- STS, Sala de lo Civil, 8 mayo 1992.
- STS, Sala de lo Civil, 2 julio 1992.
- STS, Sala de lo Civil, 21 octubre 1992.
- STS, Sala de lo Civil, 11 noviembre 1994.
- STS, Sala de lo Civil, 18 enero 1996.

- STS, Sala de lo Civil, 11 julio 1997.
- STS, Sala de lo Civil, 26 julio 1997.
- STS, Sala de lo Civil, 23 abril 1998.
- STS, Sala de lo Civil, 14 mayo 2002.
- STS, Sala de lo Civil, 30 julio 2002.
- STS, Sala de lo Civil, 15 septiembre 2002.
- STS, Sala de lo Civil, 7 junio 2007.
- STS, Sala de lo Civil, 8 junio 2007.
- STS, Sala de lo Civil, 8 julio 2008.
- RDGRN 21 diciembre 1943.
- RDGRN 31 mayo 1951.
- RDGRN 26 abril 1991.
- RDGRN 4 abril 2005.
- RDGRN 19 noviembre 2009.
- RDGRN 5 abril 2013.
- RDGRN 11 julio 2013.
- RDGRN 21 noviembre 2014.
- RDGRN 8 noviembre 2018.
- RDGSJFP 19 abril 2021.
- RDGSJFP 21 diciembre 2022.
- RDGSJFP 21 MARZO 2023.
- STSJ Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, sección 1^a, 18 septiembre 2006.
- STSJ Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, sección 1^a, 14 febrero 2008.
- SAP Sevilla, 11 febrero 1992.
- SAP Ourense, 1 octubre 1994.
- SAP Segovia, 24 abril 1996.
- SAP Sevilla, 17 diciembre 1996.
- SAP Murcia, secc. 1^a, 30 noviembre 1998.
- SAP Cádiz, secc. 6^a (Ceuta), 12 febrero 2000.
- SAP A Coruña, secc. 3^a, 21 marzo 2000.
- SAP Cáceres, secc. 1^a, 15 mayo 2000.
- SAP Barcelona, secc. 14^a, 29 mayo 2000.
- SAP Zaragoza, secc. 4^a, 7 junio 2000.
- SAP Islas Baleares, secc. 4^a, 31 junio 2000 (JUR 2000, 298288).
- SAP Toledo, secc. 2^a, 2 mayo 2001.
- SAP Girona, secc. 1^a, 31 de mayo de 2001.
- SAP Zaragoza, secc. 2^a, 25 julio 2001.
- SAP Vizcaya, secc. 4^a, 22 febrero 2002.
- SAP Cádiz, secc. 2^a, 12 abril 2002.
- SAP Asturias, secc. 5^a, 17 septiembre 2002.
- SAP Soria, secc. 1^a, 3 octubre 2003.
- SAP Guipúzcoa, secc. 3^a, 30 septiembre 2004.
- SAP Barcelona, secc. 17^a, 23 diciembre 2004.
- SAP Asturias, secc. 7^a, 10 febrero 2005.
- SAP Guadalajara, secc. 1^a, 27 abril 2005.
- SAP Vizcaya, secc. 3^a, 1 febrero 2006.
- SAP Barcelona, secc. 17^a, 3 marzo 2006.

- SAP Barcelona, secc. 12^a, 8 marzo 2007.
- SA Valencia, secc. 10^a, 29 septiembre 2009.
- SAP Las Palmas, secc. 5^a, 16 junio 2009.
- SAP Islas Baleares, secc. 5^a, 25 de enero 2013.
- SAP Murcia, secc. 4^a, 13 junio 2013.
- SAP Islas Baleares, secc. 4^a, 18 marzo 2014.
- SAP Salamanca, secc. 1^a, 18 febrero 2014.
- SAP Barcelona, secc. 17^a, 3 junio 20015.
- SAP Barcelona, secc. 14^a, 10 diciembre 2015.
- SAP Islas Baleares, secc. 3^a, 15 junio 2016.
- SAP Tarragona, secc. 1^a, de 27 de julio 2016.
- SAP Granada, secc. 5^a, 23 diciembre 2016.
- SAP León, secc. 2^a, 29 abril 2019.
- SAP Madrid, secc. 21^a, 22 septiembre 2020.
- SAP Islas Baleares, secc. 3^a, 16 mayo 2022.

NOTAS

¹ Para MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M^a. (2023). “El contrato de renta vitalicia”. En: J.R. De Verda y Beamonte (coord.), *Derecho Civil II (Obligaciones y contratos)*, 6^a ed., Valencia: tirant lo blanch, p. 568 “el contrato de renta vitalicia presenta grandes ventajas frente a otras figuras jurídicas, como el contrato de alimentos que se configura, exclusivamente, como una figura asistencial, mientras que el contrato de renta vitalicia también constituye un mecanismo de ahorro y previsión no vinculado a las necesidades del rentista”. Además, para la autora “el contrato de renta vitalicia carece del carácter mercantil de la actividad aseguradora o crediticia”.

² Vid., la resolución de la DGRN e 4 de abril de 2005 (RJ 2005,3603); y, la resolución de la DGSJYFP de 21 de marzo de 2023 (BOE, número 95, 21 de abril de 2023, pp. 56279 a 56292) en ambas se acuerda un usufructo con carácter vitalicio. Por su parte, en la resolución de la DGRN de 19 de noviembre de 2009 (RJ 2009,5943) se procede a la venta de la nuda propiedad del piso perteneciente a una de las hermanas, pactándose la constitución de un usufructo sucesivo a favor de las dos hermanas.

³ Vid., la resolución de la DGRN de 21 de noviembre de 2014 (RJ 2014,6418).

⁴ Vid., asimismo la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

⁵ Un estudio general del seguro de renta vitalicia, VARQUER ALOY, A. (2015). *El seguro de renta vitalicia y la herencia*, Madrid: Atelier.

⁶ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963) *La renta vitalicia*, Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, p. 14; QUINONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, Murcia: Universidad de Murcia, p. 11; VALSECCHI, E. (1961). “La rendita perpetua e la rendita vitalizia”. En: A. Cicu y F. Messineo (dirs), *Trattato di Diritto Civile e Commerciale*, vol. XXXVII, T. I, Milano: Giuffrè Editore, p. 110; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”: En: M. Albaladejo (dir.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, T. XXII, vol. 1º, Madrid: Edersa, pp. 383-384; TORAL LARA, E. (2009). *El contrato de renta vitalicia*, Madrid: La Ley, pp. 16-31.

⁷ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, op. cit., pp. 15 a 16; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 385; QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 14.

⁸ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 16; QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 15.

⁹ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 17.

¹⁰ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 17.

¹¹ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 18; GOMA SALCEDO, J. E. (1960). “Principales problemas del contrato de renta vitalicia”, *Revista de Derecho Notarial*, julio-septiembre, p. 312; DEL MORAL Y DE LUNA, A. (1952). “La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta”, *Revista de Derecho Privado*, año XXXVI, núm. 427, octubre, p. 797.

¹² CADARSO PALAU, J. (1998). “Contrato y donación en la renta vitalicia constituida a título gratuito”, *LA LEY*, T. I, p. 225.

¹³ MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”. En: C. Martínez Aguirre de Aldaz (coord.), *Curso de Derecho Civil*, T. II Derecho de Obligaciones, vol. II Contratos y responsabilidad civil, Madrid: Edisofer, p. 294; MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M^a. (2023). “El contrato de renta vitalicia”, op. cit., p. 567.

¹⁴ Vid., la Resolución de la DGSJYFP de 21 de diciembre de 2022 (BOE, número 29, de 3 de febrero de 2023, pp. 15372 a 15377).

¹⁵ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 388; BELTÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, op. cit., pp. 27 a 31; PÉREZ GURREA, R. (2011). “La renta vitalicia y el contrato de alimentos: su régimen

jurídico y consideraciones jurisprudenciales”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 725, mayo-junio, p. 1709.

¹⁶ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 383; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 13;

¹⁷ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J., *Ult. Lug.Cit.*.

¹⁸ LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, II Derecho de Obligaciones, vol. II contratos, cuasicontratos. Delito y cuasidelito, 5^a edición revisada y puesta al día por Fco. Rivero Hernández, Madrid: Dykinson, p. 305.

¹⁹ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 99.

²⁰ BADENAS CARPIO, J.M. (1995), *La renta vitalicia onerosa. Estudio jurisprudencial y breve ensayo doctrinal*, Navarra: Aranzadi, p. 124.

²¹ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011). *Derecho civil*, II Derecho de obligaciones, decimocuarta edición, Madrid: Edisofer, p. 841. En esta línea, LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, III Contratos, vigesimoprimerá edición, Madrid: Marcial Pons, p. 841 conceptualiza el contrato de renta vitalicia como “aquel por el que una parte, a cambio de una cosa, cuya propiedad se le transmite, se obliga a pagar a la otra una pensión durante la vida de una o más determinadas”. Asimismo, RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir.), *Comentarios al Código Civil*, T. IX, Valencia: tirant lo blanch, p. 12357 para quien “la renta vitalicia constituye una obligación que tiene por objeto una prestación periódica que habrá de cumplirse mientras vivan una o varias personas”. Más estrictamente señala que “la renta vitalicia es una relación obligatoria de carácter aleatorio y duradero por medio de la cual una persona (deudor) se obliga a pagar a otra (rentista o acreedor) una prestación periódica, consistente en dinero o en especie, durante el tiempo de duración de la denominada “vida contemplada” que actúa como módulo objetivo de la relación (“*dies certus an, incertus quando*”).

Por su parte, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 16 de mayo de 1940 (RJ 1940,416 bis) indica que en el contrato de renta vitalicia “se conciertan la entrega de un capital formado por determinados bienes, cuyo dominio se transfiere a cambio de la obligación que uno contrae de entregar a otro la renta anual durante toda su vida, circunstancias esenciales del contrato de renta”. Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 11 de julio 1987 (RJ 1997,6152).

Por el contrario, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 16 de marzo de 1940 (RJ 1940,416 bis) entiende que “el contrato de renta vitalicia es un contrato real y oneroso, perfeccionándose por el cambio de dominio de los bienes que en él juegan, siendo la entrega de esos bienes y el pago de esas rentas la contraprestación a que se obligan los contratantes”. Vid., también la sentencia de la Audiencia Provincial de Ourense, de 1 de octubre de 1994 (AC 1994,1739).

²² GULLÓN BALLESTEROS, A. (1972). *Curso de Derecho Civil. Contratos en especial. Responsabilidad extracontractual*, Madrid, p. 364.

²³ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, p. 179.

²⁴ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, L. (1963). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 34.

²⁵ DEL MORAL Y DE LUNA, A. (1952). “La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta”, *op. cit.*, pp. 805-807.

²⁶ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). La renta vitalicia onerosa, *op. cit.*, pp. 179-180.

²⁷ ECHEVARRÍA DE RADA, T. (2004). “Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia”. En: J.M. González Porras y F.P. Méndez González (coords.), *Libro Homenaje al Profesor Manuel Albaladejo García*, Murcia: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Murcia, p. 1412.

²⁸ RODRÍGUEZ LÓPEZ, F. (1980). “La naturaleza “ob rem” de la obligación de renta vitalicia”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año LVI, noviembre-diciembre, núm. 541, pp. 1335 a 1337. Asimismo, vid., MARTÍNEZ VELENCOSO, L. M^a. (2023). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 568.

En parecidos términos, se pronuncia RODRÍGUEZ RAMOS, A.M. (2006). *La renta vitalicia gratuita*, Granada: Comares, p. 63 cuando concluye que “la obligación de pagar la renta que nace a cambio de un capital en bienes muebles o inmuebles tiene naturaleza *propter rem* una vez que se haya garantizado con hipoteca. Si la renta vitalicia es gratuita o sin desplazamiento, sin afectación expresa de bienes, sólo existe un derecho de crédito con eficacia *res inter alios acta*. Si constituyente y beneficiario afectan uno o varios bienes concretos para ejecutar hipotecariamente en caso de incumplimiento, la obligación de renta vitalicia gratuita será *propter rem*. Por último, si quisieran constituir la renta vitalicia como derecho real, a su juicio, nada en Derecho se lo impediría, y sólo les bastaría con decirlo”.

²⁹ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, op. cit., pp. 34 a 38; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código civil”, op. cit., pp. 392 a 393; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 178 y en especial p. 180; QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 39; ECHEVARRÍA DE RADA, T. (2004) “Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia”, op. cit., pp. 1412 a 1 413; PÉREZ GONZÁLEZ, B. y ALGUER, J. (1966). *Anotaciones al Derecho de Obligaciones de Ludwig Ennecerus*, vol. II Doctrina especial, 2^a Parte, Barcelona: Bosch, p. 776; MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”, op. cit., p. 296; PÉREZ GURREA, R. (2011). “La renta vitalicia y el contrato de alimentos: su régimen jurídico y consideraciones jurisprudenciales”, op. cit., p. 1711; DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”. En: A. Cañizares Laso; P. De Pablo Contreras, J. Orduña Moreno; R. Valpuesta Fernández (dirs.), *Código Civil comentado*, vol. IV, 2^a ed., Cizur Menor (Navarra): Civitas Thomson Reuters, p. 998; QUICIOS MOLINA, S. (2021). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (dir), *Comentario al Código Civil*, Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi, p. 2255.

³⁰ Vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 8 de mayo de 1992 (RJ 1992,3891); y la de 11 de julio de 1997 (RJ 1997,6152).

³¹ Vid., las Resoluciones de la DGRN de 21 de diciembre de 1943 (RJ 1943,1448) añade, asimismo, que no varía tal naturaleza el hecho de garantizar con una finca el pago de las pensiones y a este respecto el derecho real de hipoteca es el más adecuado, a pesar de las particularidades tan interesantes que presenta su aplicación a la renta vitalicia; y, la de 31 de mayo de 1951 (RJ 1951,2035) igualmente, entiende que no se modifica el carácter y efectos de la renta por garantizarse con un derecho real.

³² DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil*, vol. II (T. 2) El contrato en especial, 12^a ed., Madrid: Tecnos, p. 201; MEDINA DE LEMUS, M. (2004). *Derecho Civil. Obligaciones y contratos*, T. II, vol. 2^o, Contratos en particular, Madrid: Edisofer, p. 565.

³³ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 38.

³⁴ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 33 señala que “si admitiésemos el carácter real, simplemente mencionado en el artículo 1802, la relación de renta vitalicia raramente se constituiría, pues, teniendo en cuenta su natural larga duración, nadie la constituiría normalmente, pues sería difícil prever el pago seguro de las rentas y todo el mundo se recataría ante la posibilidad de tener que devolver el capital, merced a su “inseparable carga real”, después de haber pagado, durante cierto tiempo, las pensiones”.

³⁵ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código civil”, op. cit., pp. 393-394; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., pp. 178-179; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 12359 añade a los expuestos los siguientes argumentos. “a) la conveniencia de constituir la renta vitalicia junto a un negocio de garantía (hipoteca, prenda) o aseguramiento (seguro) de las rentas futuras (artículo 1805 in fine del Código Civil) evidencia el carácter personal de la renta vitalicia, que sería totalmente inconcebible si se tratase de una situación de carácter real (v.gr., si fuere una especie de ceso o de carga real sobre el inmueble con el que se constituye); b) A este argumento sobre la naturaleza persona de la renta vitalicia, cabe añadir otro de carácter histórico. La desaparición en nuestro Código Civil de los viejos censos vitalicios y la

regulación de la renta vitalicia como un contrato explican la decidida voluntad del legislador de mudar o sustituir su originaria naturaleza como derecho de naturaleza real (cfr., censo vitalicio) por otro de naturaleza personal. El hecho que la renta vitalicia pueda ser constituida no sólo mediante contrato, no constituye un obstáculo a su naturaleza estrictamente obligacional³⁶.

³⁶ Resolución de la DGRN de 21 de diciembre de 1943 (RJ 1943,1448).

³⁷ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 168.

³⁸ DE CASTRO Y BRAVO, F. (1985). *El negocio jurídico*, Madrid: Civitas, reimpresión 1991, pp. 286-287.

³⁹ PÉREZ GONZÁLEZ, B. y ALGUER, J., (1966). *Anotaciones al Derecho de Obligaciones de Enneccerus L.*, op. cit., p. 778.

⁴⁰ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código civil", op. cit., p. 404.

⁴¹ ESPÍN CANOVAS, D. (1963). *Manual de Derecho Civil español*, vol. III Obligaciones y contratos, 6^a ed., Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, p. 716; SÁNCHEZ ROMÁN, F. (1899). *Estudios de Derecho Civil*, T. IV Derecho de las Obligaciones. Derecho de la Contratación, 2^a ed., corregida y aumentada, Madrid, p. 826; VALVERDE Y VALVERDE, C. (1926). *Tratado de Derecho Civil español*, T. III Parte especial. Derechos personales o de obligaciones, 3^a ed., Valladolid, p. 604; DE DIEGO, C. (1930). *Instituciones de Derecho Civil español*, T. II, Madrid, pp. 258 a 259; PUIG PEÑA, F. (1973). *Tratado de Derecho Civil español*, T. IV Obligaciones y contratos, vol. II Contratos en particular y demás fuentes de la obligación, 2^a ed., Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, p. 544; CASTÁN TOBEÑAS, J. (1988). *Derecho Civil español común y foral*, T. IV Derecho de Obligaciones, decimocuarta edición, revisada y puesta al día por José Ferrandis Vilella, Madrid: Reus, p. 738.

Asimismo, vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 16 de mayo de 1940 (RJ 1940,416 bis); y, las sentencias de la Audiencia Provincial de Ourense de 1 de octubre de 1994 (AC 1994,1739); y, de la Audiencia Provincial de Valladolid, sección 3^a, de 30 de mayo de 2000 (JUR 2000,181275).

⁴² ECHEVARRÍA DE RADA, T. (2004). "Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia", op. cit., p. 1414.

⁴³ GÓMEZ-MARTINHO FAERNA, A. (1965). "La renta vitalicia y el pacto comisorio al artículo 1805". En: R. Martínez-Radio (dir.), *Estudios de Derecho Privado II*, Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, p. 273.

⁴⁴ JORDANO BAREA, J.B. (1958). *La categoría de los contratos reales*, Barcelona: Bosch, p. 133.

⁴⁵ GOMA SALCEDO, J. E. (1960). "Principales problemas del contrato de renta vitalicia", op. cit., p. 321.

⁴⁶ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código civil", op. cit., p. 404.

⁴⁷ BELTÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, op. cit., pp. 83 a 84; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código civil", op. cit., pp. 404-405; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., pp. 169 a 170; ECHEVARRÍA DE RADA, T. (1995). "Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia", op. cit., pp. 1414 a 1415; GÓMEZ-MARTINHO FAERNA, A. (1965). "La renta vitalicia y el pacto comisorio al artículo 1805", op. cit., pp. 274 a 275, POVEDA DÍAZ, J. (2003). "Algunas cuestiones en torno al contrato de renta vitalicia", *Estudios Jurídico en Homenaje al profesor Luis Díez-Picazo, T. II Derecho Civil. Derecho de Obligaciones*, Madrid: Thomson-Civitas, p. 2832; QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *Comentarios del Código Civil. Ministerio de Justicia, T. II*, Madrid: Secretaría Técnica. Centro de Publicaciones, p. 1758; DEL MORAL Y DE LUNA, A. (1952). "La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta", op. cit., p. 801; GOMA SALCEDO, J. E. (1960). "Principales problemas del contrato de renta vitalicia", op. cit., p. 322; PUIG BRUTAU, J. (1956). *Fundamentos de Derecho Civil*, T II, vol. II Contratos en particular. Enriquecimiento injusto y responsabilidad civil, Barcelona:

Bosch, p. 501; JORDANO BAREA, J.B. (1958). *La categoría de los contratos reales*, *op. cit.*, p. 72; LACRUZ BERDEJO J.L. et al. (2011). *Elementos de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 307. Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 7 de julio de 1987 (RJ 1987,5184).

⁴⁸ Vid., GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código civil", *op. cit.*, p. 405; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 81 a 82; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, p. 170; GÓMEZ-MARTINHO FAERNA, A. (1965). "La renta vitalicia y el pacto comisorio al artículo 1805", *op. cit.*, p. 274.

⁴⁹ DEL MORAL Y DE LUNA, A. (1952). "La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta", *op. cit.*, p. 801.

⁵⁰ Vid., las Resoluciones de la DGRN de 11 de julio de 2013 (RJ 2013,6140); de 8 de noviembre de 2018 (BOE, número 288, de 29 de noviembre de 2018, pp. 116629 a 116637); y de la DGSJFP de 19 de abril de 2021 (BOE, número 111, de 10 de mayo de 2021, pp. 56084 a 56090).

⁵¹ MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). "El contrato de renta vitalicia", *op. cit.*, p. 296.

⁵² DE DIEGO, C. (1930). *Instituciones de Derecho Civil español*, *op. cit.*, p. 258; PUIG BRU-TAU, J. (1956). *Fundamentos de Derecho Civil*, *op. cit.*, pp. 499 a 502; CASTÁN TOBEÑAS, J. (1988). *Derecho civil español, común y foral*, *op. cit.*, p. 738; SÁNCHEZ ROMÁN, F. (1899). *Estudios de Derecho Civil*, *op. cit.*, pp. 826-827; ESPÍN CANOVAS, D. (1963). *Manual de Derecho Civil español*, *op. cit.*, pp. 716-717.

⁵³ RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, pp. 12360 a 12365; DOMÍNGUEZ GUILLÉN, M. C. (2020). "En torno a la renta vitalicia", *Revista Boliviana de Derecho*, número 30, julio, pp. 239-245. Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 2 de marzo de 1956 (RJ 1956,1138); de 13 de mayo de 1959 (RJ 1959,1999); la sentencia del Tribunal de Justicia de Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, sección 1^a, de 18 de septiembre de 2006 (RJ 2006,8118); y, la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 17^a, de 3 de junio de 2015 (JUR 2015,227192).

⁵⁴ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código civil", *op. cit.*, pp. 400 a 401; QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991). "Comentario al artículo 1802 del Código civil", *op. cit.*, p. 1759; LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 350; TORAL LARA, E. (2009). "Hipoteca inversa o contrato de renta vitalicia, una alternativa viable", *Actualidad Civil*, número 16, septiembre, p. 5; QUICIOS MOLINA, S. (2021). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, p. 2254. Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 18 de enero de 1996 (RJ 1996,246); las Resoluciones de la DGRN de 31 de mayo de 1951 (RJ 1951,2035); y, de 31 de mayo de 1991 (RJ 1991, 2035); y, las sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, sección 5^a, de 17 de diciembre de 1996 (AC 1996,2378); de la Audiencia Provincial de Murcia, sección 1^a, de 30 de noviembre de 1998 (JUR 1998,30778); y, de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 17^a, de 3 de junio de 2015 (JUR 2015,227192).

⁵⁵ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 73 a 74; RODRÍGUEZ RAMOS, A.M. (2006). *La renta vitalicia gratuita*, Granada: Comares, p. 10. Vid., también las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 7 de julio de 1987 (RJ 1987,5184); y, la de 9 de febrero de 1990 (RJ 1990,673); y la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, sección 5^a, de 17 de diciembre de 1996 (AC 1996,2378).

Para DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, p. 997 la aleatoriedad "es un tipo de equilibrio oneroso en el que las partes tienen en cuenta junto a las atribuciones patrimoniales previstas para cada hipotético resultado, las posibilidades o probabilidad de cada uno de ellos".

⁵⁶ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, p. 1759; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código civil", *op. cit.*, p. 401.

⁵⁷ GUILARTE ZAPATERO, V., *Últ. Lug.Cit.*

- ⁵⁸ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., pp. 186-187.
- ⁵⁹ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 187; QUIÑONEZ CERVANTES, E. (1991). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", op. cit., p. 1759.
- ⁶⁰ BADENAS CARPIO, J.M., *Últ. Lug. Cit.*; QUIÑONERO CERVANTES, E., *Últ. Lug. Cit.*; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código civil", op. cit., p. 401.
- ⁶¹ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 186.
- ⁶² RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", op. cit., p. 12361 indica al respecto que "no es el contrato de renta vitalicia un negocio sujeto a condición suspensiva o resolutoria, pues aquél despliega todos sus efectos desde el mismo momento de su constitución, y además la vida contemplada no opera como una circunstancia accidental del contrato, sino como término final del mismo".
- ⁶³ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", op. cit., p. 1759; del mismo autor (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 91; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código civil", op. cit., p. 403; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 72.
- ⁶⁴ QUIÑONERO CERVANTES, E., *Últ. Lug. Cit.*; GUILARTE ZAPATERO, V., *Últ. Lug. Cit.*; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", op. cit., p. 12361.

Por su parte, LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2011). *Elementos de Derecho Civil*, op. cit., p. 307 señala que procedería la rescisión por lesión si la renta no se correspondiera razonablemente, en función de la probabilidad de vida, al capital entregado, salvo que las partes estuvieran de acuerdo en ello, en cuyo caso el negocio sería *mixtum cum donatione*.

Asimismo, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, sección 1^a, de 2 de junio de 1997 (RJ 1998,7758) declara improcedente la rescisión por lesión en la renta vitalicia sobre la base del carácter aleatorio de este contrato, y, el ánimo de liberalidad en el cedente. En el mismo sentido, si bien, solo sobre la base de la aleatoriedad del contrato, la sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid, sección 3^a, de 30 de mayo de 2000 (AC 2000,181275). En contra, sin embargo, se pronuncia la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, sección 1^a, de 18 de septiembre de 2006 (La Ley, año XXVII, núm. 6598, 24 de noviembre de 2006) en cuyo *Fundamento de Derecho Séptimo* señala que "no vemos razones jurídicas válidas para negar en aquello contratos aleatorios en los que sea posible valorar el riesgo y, por ende, la proporcionalidad de las prestaciones la posibilidad de la existencia de lesión. Del mismo modo que, es plenamente factible apreciar elementos aleatorios en contratos conmutativos como el de compraventa y en base a ello negar la rescisión".

Por su parte, La Ley 503 del Fuero Nuevo o Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra excluye la acción de rescisión en los contratos aleatorios al disponer en su apartado primero que: "No tendrá lugar la rescisión en los contratos de simple liberalidad, aleatorios o sobre objeto litigioso".

⁶⁵ PUIG PEÑA, F. (1973). *Tratado de Derecho Civil español*, op. cit., p. 543; SÁNCHEZ ROMÁN, F. (1899). *Estudios de Derecho Civil*, op. cit., p. 827; ESPÍN CANOVAS, D. (1963). *Manual de Derecho Civil español*, op. cit., p. 716; CASTÁN TOBEÑAS, J. (1988). *Derecho civil español, común y foral*, op. cit., p. 738; PÉREZ GONZÁLEZ, B. y ALGUEZ, J. (1966). *Anotaciones al Derecho de obligaciones de Enneccerus L.*, op. cit., p. 778; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", op. cit., p. 12362.

⁶⁶ LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, op. cit., p. 307.

⁶⁷ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", op. cit., p. 406; DÍEZ-PICAZO, L., y GULLÓN BALLSTEROS, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil*, op. cit., p. 201; ECHEVARRÍA DE RADA, M.^a.T. (2004). "Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia", op. cit., p. 1415; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., pp. 166-167; DEL MORAL Y DE LUNA, A. (1952). "La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta", op. cit., p. 801; QUICIOS MOLINA, S. (2021). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", op. cit., p. 2254.

Asimismo, define la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, sección 5^a, de 17 de diciembre de 1996 (RJ 1996,2378) que el contrato de renta vitalicia es un contrato sinalagmático, típico y aleatorio, de cuyos perfiles jurídicos las partes no pueden salirse pactando cláusulas que contradicen su propia esencia.

⁶⁸ Nada impide que el acto de transmisión deje de ser simultáneo, obligándose entonces el pensionista a la entrega del capital. En todo caso, como precisa JORDANO BAREA, J.B. (1999). *La categoría de los contratos reales*, *op. cit.*, p. 72. "ésta se llevará a cabo *solvendi causa*, hasta tal punto que, aun después de la entrega, la ley tiene en cuenta la obligación de entrega a ciertos efectos (saneamiento por evicción)".

⁶⁹ ECHEVARRÍA DE RADA, M.^aT. (2004). "Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia", *op. cit.*, p. 1415; RODRÍGUEZ RAMOS, A.M. (2006). *La renta vitalicia gratuita*, *op. cit.*, p. 29.

⁷⁰ BELTRÁN DE HEREDIA, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 86.

⁷¹ En tal sentido, se pronuncia DEL MORAL Y DE LUNA, A. (1952). La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta, *op. cit.*, p. 801.

⁷² DE ARZUA Y HOSCOS, P.J. (1949). La renta vitalicia resoluble (Estudios de su posibilidad), *Revista de Derecho Privado*, T. XXXIII, enero-diciembre, p. 1046.

Por su parte, LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 352 señala "la resolución contemplada en el artículo 1124 del Código Civil tiene perfecto encaje en el supuesto de incumplimiento, no de la obligación del pago de la renta, sino de la obligación de prestar aseguramiento al no encontrarse en la prohibición del artículo 1805".

⁷³ Igualmente, habrá de contar con la voluntad de quien recibe la renta para que la renta exista, en la dación en pago, contrato a favor de tercero, o en cualquier otra fuente gratuita de renta vitalicia.

⁷⁴ RODRÍGUEZ RAMOS, A. M. (2006). *La renta vitalicia gratuita*, *op. cit.*, p. 32, nota 41 califica la renta vitalicia como negocio jurídico bilateral imperfecto.

⁷⁵ Sobre la teoría general del negocio jurídico y de la clasificación de los mismo en unilaterales, bilaterales y plurilaterales, vid., GARCÍA AMIGO, M. (1997). *Derecho Civil de España*, I. Parte General, Madrid: Servicio de Publicaciones. Facultad de Derecho, p. 574.

⁷⁶ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, pp. 406-407.

⁷⁷ Vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 7 de julio de 1987 (RJ 1987,5184); y, de 7 de junio de 2007 (RJ 2007,5560).

⁷⁸ LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 308.

⁷⁹ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, p. 158.

⁸⁰ En esta línea, vid., RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, p. 12364.

⁸¹ BADENAS CARPIO, J.M., *Últ. Lug. Cit.*; ECHEVARRÍA DE RADA, M.^aT. (2004). "Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia", *op. cit.*, p. 1415; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 204-205; VALSECCHI, E. (1961). *La rendita perpetua e la rendita vitalizia*, Milano, Giuffré, p. 124; ANDREOLI, M. (1949). "La rendita vitalizia". En: F. Vassalli (dir.), *Trattato di Diritto Civile italiano, diretto da Filippo Vassalli*, T. III, vol. VIII, Fasc. 4º, Italia: Torino, p. 98.

⁸² GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código civil", *op. cit.*, pp. 401-402.

⁸³ RODRÍGUEZ RAMOS, A.M. (2006). *La renta vitalicia gratuita*, *op. cit.*, pp. 47, 52, 53, y 65.

En esta línea, calificándolo de contrato aleatorio atípico, DE CASTRO Y BRAVO, F. (1985). *El negocio jurídico*, *op. cit.*, p. 273; y, en la doctrina italiana Trabucchi para quien es "aleatorio tanto el contrato de renta vitalicia gratuito como el oneroso"; TRABUCCHI, A. (1993). *Institución de Diritto Civile*, 34^a ed., Padova: Cedam, p. 740.

⁸⁴ DE CASTRO Y BRAVO, F., *Últ. Lug.Cit.*

⁸⁵ RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, pp. 12364-12365.

- ⁸⁶ QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 25; RODRIGUEZ RAMOS, A.M. (2006). *La renta vitalicia gratuita*, op. cit., p. 23; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 393.
- ⁸⁷ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 47; VALSECCHI, E. (1961). “La rendita vitalicia”, op. cit., p. 134.
- ⁸⁸ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 393.
- ⁸⁹ LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, op. cit., p. 307. Asimismo, vid., RODRÍGUEZ RAMOS, A.M. (2006). *La renta vitalicia gratuita*, op. cit., p. 22; y la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 2 de marzo de 1956 (RJ 1956,1138).
- ⁹⁰ Vid., LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, op. cit., p. 306; LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, op. cit., p. 350; GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, B. (1869). *Estudios Fundamentales sobre el Derecho Civil español. Tratado de las Obligaciones*, 1^a ed., T. V, Madrid, p. 138; SÁNCHEZ ROMÁN, F. (1899). *Estudios de Derecho Civil*, op. cit., p. 827. Asimismo, vid., la Resolución de la DGRN de 21 de diciembre de 1943 (RJ 1943,1448).
- ⁹¹ SÁNCHEZ ROMÁN, F. (1899). *Estudios de Derecho Civil*, op. cit., p. 828; MANRESA Y NAVARRO, J.M.^a. (1931). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, *Comentarios al Código Civil español*, T. XII, 4^a edición corregida y aumentada, Madrid: Reus, p. 65; y, en algunas ocasiones, DEL MORAL Y DE LA LUNA, A. (1952). “La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta”, op. cit., p. 801; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1963). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 57.
- ⁹² LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, op. cit., p. 308; MEDINA DE LEMUS, M. (2004). *Derecho Civil. Obligaciones y contratos*, op. cit., p. 566.
- ⁹³ VALSECCHI, E. (1961). “La rendita vitalicia”, op. cit., p. 171; ANDREOLI, M. (1949) “La renditía vitaliza”, op. cit., pp. 22-23.
- ⁹⁴ DEL MORAL Y DE LA LUNA (1952). A., “La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta”, op. cit., p. 798.
- ⁹⁵ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., pp. 129-130.
- ⁹⁶ DÍEZ PICAZO, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil*, op. cit., p. 202.
- ⁹⁷ DEL MORAL Y DE LUNA, A. (1952). “La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta”, op. cit., p. 801.
- ⁹⁸ ANDREOLI, M. (1949). “La renditía vitaliza”, op. cit., p. 24; VALSECCHI, E. (1949). “La rendita vitaliza”, op. cit., p. 170.
- ⁹⁹ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., pp. 411 a 412.
- ¹⁰⁰ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 91; ANDREOLI, M. (1949). “La renditía vitaliza”, op. cit., p. 22.
- ¹⁰¹ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 91; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 412.
- ¹⁰² BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1982). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 92; ANDREOLI, M. (1949). “La renditía vitaliza”, op. cit., pp. 31-32.
- ¹⁰³ Vid., la sentencia de la Audiencia Provincial de Soria, sección 1^a, de 3 de octubre de 2003 (AC 2004,126).
- ¹⁰⁴ RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 12365 precisa que “lo que no puede ser constituida es una renta vitalicia en consideración a la duración o plazo de vida de una persona jurídica”.
Vid., asimismo las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 31 de mayo de 1991 (RJ 1991,521) renta vitalicia otorgado por los representantes de sociedad anónima en favor de socios a cambio de cesión de acciones; y, de 26 de julio de 1997 (RJ 1997,6307) renta vitalicia concedida por Junta General de accionista en favor de la viuda del consejero delegado de la sociedad; la Resolución de la DGRN de 5 de abril de 2013 (RJ 2013,3673) se establece una pensión vitalicia a favor de los que alcancen la jubilación en el ejercicio de

cargo de consejeros; y, las sentencias de la Audiencia provincial de Guadalajara, sección 1^a, de 27 de abril de 2005 (AC 2005,1961) establecimiento por los otorgantes a cargo de sociedad tanto durante la vida laboral activa de los mismos como cuando alguno pasa a situación de jubilación o invalidez; de la Audiencia Provincial de Asturias, sección 5^a, de 17 de septiembre de 2002 (AC 2002,1996) otorgamiento de pensión vitalicia a consejeros honorarios y a la viuda del consejero de la entidad demandada; y, de la misma Audiencia Provincial, sección 6^a, de 14 de julio de 2003 (JUR 2003,234932) concedido por el Consejo de Administración en favor de las viudas de consejeros honorarios de la sociedad.

¹⁰⁵ Vid., la sentencia de la Audiencia Provincial de Girona, sección 2^a, de 18 de noviembre de 2002 (JUR 2003,120679) poder general otorgado que autoriza expresamente a contratar rentas vitalicias.

¹⁰⁶ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de renta vitalicia*, op. cit., p. 40.

¹⁰⁷ ANDREOLI, M. (1949). "La rendita vitalicia", op. cit., p. 23.

¹⁰⁸ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., pp. 93-94.

¹⁰⁹ PÉREZ GURREA, R. (2011). "La renta vitalicia y el contrato de alimentos: su régimen jurídico y consideraciones jurisprudenciales", op. cit., p. 1712; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 145.

¹¹⁰ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 41; GOMA SALCEDO, J. E. (1960) "Principales problemas del contrato de renta vitalicia", op. cit., p. 335; MEDINA DE LEMUS, M. (2004). *Derecho civil*, op. cit., pp. 566-567. En derecho italiano, ANDREOLI, M. (1949). "La rendita vitalicia", op. cit., p. 24.

¹¹¹ BADENAS CARPIO, J. M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., pp. 142-143 y 228; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 96; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario del artículo 1802 del Código Civil", op. cit., pp. 462-463.

¹¹² BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 97.

¹¹³ ANDREOLI, M. (1949). "La rendita vitaliza", op. cit., pp. 24-25.

¹¹⁴ LAURENT, F. (1878). *Principes de Droit Civil français*, Tome XXVII, Bruxelles-París, p. 311; BAUDRY-LACANTINERIE, G., et WAHL, A. (1907). *Traité théorique et pratique de droit civil*, troisième édition, París, p. 111.

¹¹⁵ GUIILARANTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario del artículo 1802 del Código Civil", op. cit., p. 463; BADENAS CARPIO, J. M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 143.

¹¹⁶ QUÑONERO CERVANTES, E. (1991). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", op. cit., p. 1759; del mismo autor (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., pp. 43-44 En el mismo sentido, LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, op. cit., p. 351; y, en la doctrina italiana, ANDREOLI, M., *Ult. Lug.Cit.* para quien "el nuevo legislador presume (salvo pacto en contrario) que el derecho de cada titular, desde su origen, es potencialmente referido a la totalidad de la renta, pero, limitado, en concreto, por idéntico derecho de los otros (*concurso partes fiunt*); con la consecuencia que si uno de los acreedores fallece, el derecho de los sobrevivientes viene automáticamente a expandirse, acreciendo la cuota relictiva del difunto".

¹¹⁷ El acrecimiento tendrá lugar, si las partes así lo pactan expresamente, o se deduce de su voluntad que la disposición de la renta se convino de manera conjunta a favor de todos ellos; siendo dudosa su operatividad, sin embargo, en el supuesto de solidaridad de acreedores.

¹¹⁸ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 144.

¹¹⁹ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 145; PUIG BRUTAU, J. (1956). *Fundamentos de Derecho Civil*, op. cit., p. 506 y nota 22.

¹²⁰ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 98; QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 45; GOMA SALCEDO, J.E., "Principales problemas del contrato de renta vitalicia", op. cit., p.335 para quien "como observa acertadamente Puig Brutau, el artículo 781 tiene por objeto limitar la duración de la obligación de pagar la renta, pero no el número de las personas beneficiarias. Generalmente, estas personas serán aquellas de cuya vida dependerá la existencia de la obligación, pero es posible que esté dispuesto de otra manera, en cuyo caso hay que suponer

que dicho artículo se aplicará al número de personas “puestas en condición”, pero no al de beneficiarios”.

¹²¹ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 46; ESPÍN CANOVAS, D. (1963). *Manual de Derecho Civil español*, op. cit., p. 717; CASTÁN TOBEÑAS, J., M^a. (1988). *Derecho civil español, común y foral*, op. cit., p. 742.

¹²² Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 8 de julio de 2008 (RJ 2008,3353); y la sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia, 24 de abril de 1996 (AC 1996,646).

¹²³ RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 12365.

¹²⁴ MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”, op. cit., p. 294. Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 30 de julio de 2002 (RJ 2002,8551).

Por otra parte, procede señalar que, esta obligación puede ser garantizada, como veremos de dos formas: o bien, estableciendo para el caso de incumplimiento, de una condición resolutoria expresa, a pesar del tenor literal del artículo 1805; o a través de una hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas regulada en el artículo 157 de la LH.

¹²⁵ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 39, nota 60.

¹²⁶ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 102. En la misma línea, QUICIOS MOLINA, S. (2021). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, op. cit., p. 2256. Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de septiembre de 2006 (RJ 2006,6366).

¹²⁷ Señala DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, op. cit., p. 1002 que respecto al nombramiento sucesivo de varias personas perceptoras de la pensión “no entran en juego las limitaciones legales que prohíben las rentas perpetuas o duraderas más allá del segundo grado (ex artículo 785.3 CC)”; cuestión esta que como continúa precisando el autor “se debe trasladar propiamente a la duración de la vida módulo tomada en consideración en el contrato, pues es de ésta de la que se ha hecho depende, en puridad, la duración de la relación contractual”.

¹²⁸ DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, op. cit., p. 1000; QUICIOS MOLINA, S. (2021). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 2255; por su parte, PÉREZ GURREA, R. (2011). “La renta vitalicia y el contrato de alimentos: su régimen jurídico y consideraciones jurisprudenciales”, op. cit., p. 1712 precisa que resulta revocable, mientras no sea aceptado por el tercero, pero teniendo la aceptación de eficacia retroactiva. Asimismo, vid., PERLINGIERI, G. (2015). “La scelta della disciplina applicabile al C.DD “Vitalizi impropri”. Reflectioni in tema di aleatorietà della rendita vitalizia e di tipicità e atipicità nei contratti”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, número 2, febrero, p. 203.

¹²⁹ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., pp. 132-133; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 466.

¹³⁰ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 471.

¹³¹ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 467.

¹³² En este sentido, señala QUIÑONEROS CERVATES, E. (1979). *La situación jurídica de renta vitalicia*, op. cit., p. 136 que el hecho de cobrar alguna de las pensiones, puede deducirse la aceptación y, por tanto, la irretroactividad derivada de la imposibilidad de ejercer el derecho potestativo de revocación. Por su parte, RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, op. cit., p. 12381 indica que “la aceptación por el tercero no influye en la perfección del contrato de renta vitalicia, sino que genera la posibilidad que el beneficiario pueda exigir, por derecho propio y autónomo, el pago de la renta, y la impo-

sibilidad d revocar por parte del estipulante". Asimismo, vid., DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, p. 1000.

¹³³ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, p. 468.

¹³⁴ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, pp. 468 y 470. Y, para el contrato a favor de tercero, en general, vid., GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. (1987). "Comentario al artículo 1257 del Código Civil". En: M. Albaladejo (dir.), *Comentario al Código Civil y Compilaciones Forales, T. XVII, vol. I-A*, Madrid: Ederesa, p. 394; DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, p. 1000 precisa que "tal revocación puede llevarse a cao mediante el mutuo disenso o también a través de actos unilateralares revocatorios concedidos a alguno de los sujetos permitidos, normalmente con carácter implícito, al estipulante por cuanto en su interés se había establecido tal beneficio al tercero"; MOSCARINI (1970). *Il negozi a favore di terzo*, Milano, p. 140.

Sin embargo, nuestra jurisprudencia admite que la adquisición no resulta definitiva hasta que tenga lugar la aceptación del beneficiario, pues de no ser aceptada la renta, siempre correría el peligro de ser revocadas, vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 10 de diciembre de 1956 (RJ 1956,4126)).

¹³⁵ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, p. 470; TORRENTE, A. (1955). "Della rendititia vitalizia", *Comentario del Codice Civile a cura di Sacioloja e Branca, Libro IV Delle Oblligazioni (artt. 1861-1932)*, 2^a ed., Bologna, p. 118.

¹³⁶ QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 136; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, p. 12382.

¹³⁷ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, pp. 469-470; TORRENTE, A. (1955). "Della rendititia vitalizia", *op. cit.*, p. 119; QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, p. 1763.

¹³⁸ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, pp. 472-473. En contra, TORRENTE, A. (1955). "Della rendititia vitalizia", *op. cit.*, pp. 119-120, al inclinarse por la aplicación a este supuesto del artículo 1874 y no el artículo 1411 del Código Civil italiano de 1942, de forma que opera el derecho de acrecer, salvo pacto en contrario.

Por su parte, QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 138-138 prevé el acrecimiento siempre que, tratándose de una donación, lo hubiera dispuesto el donante; pero no admite tal acrecimiento en los demás casos, salvo el de la donación hecha conjuntamente a marido y mujer, si el donante no hubiese dispuesto lo contrario. Y, añade que "si el contrato fuese oneroso y la renta vitalicia constituida a favor de los terceros beneficiarios fuese la contraprestación debida a éstos por el estipulante. En este caso, el acrecimiento no es posible, porque perjudicaría ostensiblemente a los herederos del acreedor y, al mismo tiempo, y por tal concepto, al tercero beneficiario premuerto".

¹³⁹ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, p. 472.

¹⁴⁰ QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 138-139; del mismo autor (1991). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, p. 1763.

¹⁴¹ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, p. 467; TORRENTE, A. (1955), "Della rendititia vitalizia", *op. cit.*, pp. 115-116.

¹⁴² BELTRÁN DE HEREDIA, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 103 opta por "vida contemplada". Sin embargo, QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 75-76 prefiere hablar de vida módulo, vida objetivada, o más propiamente, de vida módulo objetivada.

¹⁴³ VALSECCHI, E. (1961). "La rendititia vitalizia", *op. cit.*, p. 122; QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1991). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, pp. 1760-1761; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, p. 12366.

¹⁴⁴ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 413; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, p. 223; MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 294; MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M^a. (2023). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 569.

¹⁴⁵ MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, pp. 294-295.

¹⁴⁶ MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M^a. (2023). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 569.

¹⁴⁷ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 476.

¹⁴⁸ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 413.

¹⁴⁹ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, p. 223.

¹⁵⁰ BUTERA, A (1935). *Del contratto vitalizio*, Torino, p. 70 que lo califica de condición resolutoria.

¹⁵¹ VALSECCHI, E. (1961). La renditia vitalizia, *op. cit.*, p. 123.

¹⁵² QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 82.

No han faltado autores en la doctrina italiana, para quienes el elemento de la existencia de la vida contemplada con respecto al vencimiento de cada una de las prestaciones periódicas del deudor funciona como condición suspensiva, al que se subordinan (ANDREOLI, M. (1949). “La renditia vitalizia”, *op. cit.*, pp. 61-62). En contra de tal planteamiento, VALSECCHI, E. (1961). “La renditia vitalizia”, *op.cit.*, p. 123, objeta que “en verdad, no parece correcto que la prestación no sea debida, sino se ha verificado el hecho extintivo (cesación de la vida contemplada) deducir que la prestación misma está condicionada a la existencia de la circunstancia contraria (supervivencia de la vida contemplada). De condición en sentido técnico no puede hablarse, tratándose de elemento que se identifica como un requisito esencial del negocio; se puede entenderse, en todo caso, como condición impropia, del tipo de la *condictio iuris*”.

¹⁵³ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 414.

¹⁵⁴ En este sentido, GARCÍA GOYENA, F. (1973). *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, Barcelona, Editorial Base, p. 122 aunque con relación a la primitiva redacción del artículo 1705 señala que, después de decirse en su primer párrafo que la renta podía constituirse sobre la vida de varias personas, se añadía “con tal de que existan al tiempo de otorgamiento”, y en el párrafo 2º, después de exponer que podía constituirse a favor de otra u otras personas distinta de aquella o aquellas sobre cuya vida se otorga, se decía “con tal que sean determinadas”; ambas expresiones fueron suprimidas por innecesarias, siempre habría que entender su espíritu como si real y literalmente las contuvieran. Vid., asimismo, DÍEZ PICAZO, L., Y GULLÓN BALLESTEROS A. (2018). *Sistema de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 202.

¹⁵⁵ BELTÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 104; MANRESA Y NAVARRO, J.M^a. (1931). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 64.

¹⁵⁶ En este sentido, GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 415; LACRUZ BERDEJO, J.L.*et al.* (2013). *Elementos de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 308; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, pp. 229-230; LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 351; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 12377; DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1007; y, en la doctrina italiana, VALSECCHI, E. (1961). “La rendita vitalizia”, *op. cit.*, pp. 128-129, negando, además, que esta misma solución se pueda aplicar al “concepturus”, pues, esta excepción a la regla general no puede dilatarse hasta el infinito, en el sentido de que pueda designarse al hijo del hijo del hijo. A esto debe oponerse la exigencia de la certeza de las relaciones y la repugnancia del ordenamiento respecto a vínculos indefinidamente suspendidos en el tiempo. La designación del tercero como vida contemplada deberá limitarse, pues, al concebido y no nacido e hijo de persona viva.

¹⁵⁷ RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, p. 12376.

¹⁵⁸ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 104; SÁNCHEZ ROMÁN, F. (1899). *Estudios de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 832; VALSECCHI, E. (1961). "La rendita vitalicia", *op. cit.*, p. 28.

¹⁵⁹ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, p. 1760; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, p. 414; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, p. 12376.

¹⁶⁰ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991) "Comentario al artículo 1803 del Código Civil", *op. cit.*, p. 1762; del mismo autor (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 79. En la doctrina italiana, TORRENTE, A. (1955). "Della renditia vitalizia", *op. cit.*, p. 107.

¹⁶¹ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", *op. cit.*, pp. 415-461 y 457.

¹⁶² Parágrafo 759 del BGB dispone que: "*I. Quien esté obligado a proporcionar una renta vitalicia pagará, en caso de duda, la renta vitalicia por la duración de la vida del acreedor*".

¹⁶³ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 108; en el mismo sentido, QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 79; DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 202.

¹⁶⁴ RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1804 del Código Civil", *op. cit.*, p. 12384.

¹⁶⁵ DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 309.

¹⁶⁶ TORRENTE, A. (1955). "Della renditia vitalizia", *op. cit.*, p. 110.

¹⁶⁷ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 109-110.

¹⁶⁸ QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1991). "Comentario al artículo 1804 del Código Civil", *op. cit.*, p. 1764. En esta línea, RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1804 del Código Civil", *op. cit.*, p. 12387; QUICIOS MOLINA, S. (2021). "Comentario al artículo 1804 del Código Civil", *op. cit.*, p. 2257 para quien "el embarazo de una mujer que, en la actualidad no es tratado como un estado patológico, debería considerarse como enfermedad a los efectos de aplicar el artículo 1804 del CC si como consecuencia de una complicación del mismo la mujer cuya vida es tomada como referencia para determinar la duración del contrato, fallece en los veinte días siguientes a la constitución de la renta vitalicia" y añade (p. 2258) "como ocurre con cualquier relación de causalidad, en la práctica podría plantearse dudas sobre la real incidencia de la enfermedad padecida en el desenlace fatal si colaboran otras causas (p. ej., una mala praxis médica). Para resolver tales dudas, valdrán las teorías manejadas por la doctrina, por ejemplo, sobre la imputación objetiva de un resultado daños".

Por su parte, LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 350 entiende que no se considera enfermedad "el parto, ni el accidente, ni el suicidio, ni la vejez".

¹⁶⁹ El artículo 3 c) de la Ley Orgánica 3/2021, de 24 de marzo, de regulación de la eutanasia define enfermedad grave e incurable: "las que por su naturaleza origina sufrimientos físicos o psíquicos constantes e insopportables sin posibilidad de alivio que la persona considere tolerable, con un pronóstico de vida limitado, en un contexto de fragilidad progresiva".

¹⁷⁰ QUIÑONERO CERVANTES, E., Últ. Lug. Cit.; LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 309.

¹⁷¹ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1808 del Código Civil", *op. cit.*, p. 545.

¹⁷² GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1808 del Código Civil", *op. cit.*, p. 546.

¹⁷³ MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M^a. (2023). "El contrato de renta vitalicia", *op. cit.*, p. 569.

¹⁷⁴ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1808 del Código Civil", *op. cit.*, p. 547; MANRESA Y NAVARRO, J. M^a. (1931). "Comentario al artículo 1808 del CÓ-

digo Civil”, *op. cit.*, p. 84 para quien, aunque la analogía permite supone que sería suficiente la llamada fe de vida, usada para devengar la pensión que concede el Estado a sus clases pasivas; la presencia ante el deudor de la persona de cuya vida se deriva la subsistencia de la renta, sea el rentista o un extraño, sería prueba plena.

¹⁷⁵ QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1991). “Comentario al artículo 1808 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1768.

¹⁷⁶ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 460; ALBALADEJO GARCÍA, M. (2004). *Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 839; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 12379.

¹⁷⁷ QUIÑONES CERVANTES, E. (1991). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1762; GUILARTE ZAPATERO V. (1982). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 458; DÍEZ-PICAZO L. Y GULLÓN BALLESTEROS A. (2018). *Sistema de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 202.

Sin embargo, para BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, pp. 227-228 “resulta necesario que las partes manifiesten que la única vida que en realidad tiene importancia para el desarrollo de la relación sea la última en desaparecer, porque la muerte prematura de cualquiera de las vidas contempladas no perjudica al acreedor de la renta, disminuyendo considerablemente el riesgo de pérdida que éste tiene que soportar. Y, por tanto, esta minoración del riesgo para una de las partes, y, aumento para la otra, ha de estar sujeta en su opinión a pacto expreso, pues, de otro modo se quebraría de manera desproporcionada el justo equilibrio entre las contraprestaciones de las partes, respecto del alea que cada una de ellas debe recíprocamente soportar”.

Si bien, matiza que “en la renta estipulada a favor de un matrimonio, tomando como módulo la vida de ambos, aquella no se extinguirá total ni parcialmente hasta que se produzca el fallecimiento del último de los consortes. Aunque, para estos casos, estima conveniente, la inclusión expresa de un pacto de reversión, mientras no se produzca una modificación de las disposiciones de nuestro Código Civil que regulan la renta vitalicia”.

¹⁷⁸ No comparte del todo la posición expuesta, BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, pp. 226-227, para quien “en primer lugar se ha de atender a la voluntad de las partes manifestada en el contrato, tanto a la voluntad expresa como a la tácita. Así, “sí de los términos del contrato se deduce que la renta fue constituida con la intención de que fuera mantenida en su integridad hasta la muerte del último sujeto cuya vida fue tomada como módulo se debe considerar que la obligación permanecerá completa hasta ese momento”. Si por el contrario del contrato no se deduce nada, a su juicio, “por aplicación de las normas que integran el régimen general de las obligaciones se entenderá que la obligación queda extinguida en proporción al número de vidas contempladas que hayan dejado de existir, pues, se presumirá la prestación periódica dividida en tantas partes como vidas hayan sido tomadas como módulo”.

¹⁷⁹ PACIFICI-MAZZONI, E. (1913). *Istituzione di Diritto Civile*, vol. V, Parte 2^a, con note di Venzi, Firenze, pp. 360-361.

¹⁸⁰ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 112; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1804 del Código Civil”, *op. cit.*, pp. 489-490; ANDREOLI, M. (1949). “La renditio vitalicia”, *op. cit.*, p. 31.

¹⁸¹ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 415; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, p. 231.

¹⁸² GUILARTE ZAPATERO, V., *Ult. Lug. Cit.*; QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 76.

¹⁸³ Vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 30 de noviembre de 1987 (RJ 1987,8708); de 22 de septiembre de 1988 (RJ 1988,6849); y, de 5 de junio de 1991 (RJ 1991,4419). Asimismo, las sentencias de las Islas Baleares, sección 4^a, de 31 de julio de 2000 (JUR 2000,298288) cesión de padre a hijo del negocio de pescadería a cambio de una renta vitalicia; de la Audiencia Provincial de Girona, sección 1^a, de 9 de abril de 2002 (JUR 2002,221093) a cambio de la cesión del derecho de propiedad y explotación de máquinas

recreativas; y, de la Audiencia Provincial de Islas Baleares, sección 3^a, de 15 de junio de 2016 (JUR 2016,184824) se cede el uso y disfrute de la vivienda usufructuada por el actor.

¹⁸⁴ MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 295. Vid., asimismo, la sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares, sección 3^a, de 16 de mayo de 2022 (JUR 202, 266953).

¹⁸⁵ SÁNCHEZ ROMÁN, F. (1899). *Estudios de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 829.

¹⁸⁶ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 417; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 115-117; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, pp. 149-150; PUIG BRUTAU, J. *Fundamentos de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 508; MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 295; MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M.^a. (2023). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 570; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 12367; DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). “Comentario al artículo 1803 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 999 al que particularidad le merece la constitución de la renta vitalicia a cambio de la cesión del derecho real de usufructo, pues, no comporta “la idea según la cual en estos casos la vida módulo tendría que ser la del usufructuario, pues que el usufructo se extingue con su muerte”.

La sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 11 de julio de 1997 (RJ 1997,6152) dispone que el artículo 1802 en sentido amplio no sólo comprende la transmisión del derecho de propiedad de la cosa mueble o inmueble, sino también la de cualquier otro derecho real que no sea el de propiedad, o incluso un derecho personal (*Fund. Dcho. 3º*). En el mismo sentido, se pronuncia, las sentencias de la Audiencia Provincial de Zaragoza, sección 4^a, de 7 de junio de 2000 (AC 2000,3760); de la Audiencia Provincial de Soria, sección 1^a, de 3 de octubre de 2003 (AC 2004,126) en su *Fundamento de Derecho 2º* se refiere a la transmisión del dominio sobre la vivienda de protección oficial y no la mera cesión del uso hasta el fallecimiento de la beneficiaria; y, de la Audiencia Provincial de Islas Baleares, sección 3^a, de 15 de junio de 2016 (JUR 2016,184824) cesión del uso y disfrute de la nuda propiedad a cambio de una renta.

¹⁸⁷ MANRESA Y NAVARRO, J.M.^a. (1931). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 60; CASTÁN TOBEÑAS, J.M.^a. (1988). *Derecho Civil español, común y foral*, *op. cit.*, p. 742. Tal criterio restrictivo se manifiesta, igualmente, en alguna de las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 27 de junio de 1906 (*RGLJ, Jurisprudencia Civil, T. 104, abril-junio 1906*, pp. 689-698); de 12 de octubre 1912 (*RGLJ, Jurisprudencia Civil, T. 125, octubre-diciembre 1912*, pp. 80-89); de 16 de diciembre de 1930 (RJ 1930-1931,1353); y, de 2 de marzo de 1956 (RJ 1956,1138).

¹⁸⁸ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 11 de julio de 1997 (RJ 1997,6152).

Por su parte, RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 12357 precisa que “la renta vitalicia es un crédito de naturaleza genérica” y, añade a ello que “conforme al artículo 336 CC la renta vitalicia en nuestro Derecho tiene la consideración de bien mueble, salvo que por pacto expreso de las partes graven con carga real un cosa inmueble, en cuyo caso tendría que ser incluida dentro del nº 10 del artículo 334 CC, entrenando entonces en la categoría d derecho real”.

¹⁸⁹ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, p. 150. GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 417.

¹⁹⁰ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 117; en el mismo sentido, QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1991). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1761.

¹⁹¹ En similares términos, se expresan, BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, p. 151 para quién al constituirse la renta vitalicia sobre el traspaso de un derecho real de usufructo, no hace en realidad sino profundizar en uno de sus caracteres esenciales: la aleatoriedad; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, pp. 418-419; ECHEVARRÍA DE RADA, T. (2004). “Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 1417.

¹⁹² BADENAS CARPIO, J.M. *Últ. Lug.Cit.*

¹⁹³ Vid., Resolución de la DGRN de 31 de mayo de 1951 (RJ 1951,2035).

¹⁹⁴ LACRUZ BERDEJO, J.L.*et al.* (2013). *Elementos de Derecho Civil*, op. cit., p. 309.

¹⁹⁵ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 1934 (RJ 1934,1632) señala que es una cuestión muy debatida la de si la pensión o rédito ha de ser inferior o superior a los frutos de capital, y que, en todo caso, “es lo cierto que en nuestro Código Civil no se contienen disposiciones para la fijación de la renta, y antes por el contrario impera la libertad de los contratantes, que sólo declara nula la renta en el caso del artículo 1804, y a mayor abundamiento, el adquirente del capital también sufre el riesgo de la pérdida o disminución, e incluso la improductividad del capital”.

Sin embargo, las sentencias de este Alto Tribunal de 10 de abril de 1956 (RJ 1956,1927); y 7 de abril de 1961 (RJ 1961,1256) exigen para calificar un contrato como de renta vitalicia, que la renta se calcule mediante la división del valor del capital transferido por años que se estime de vida al preceptor de la renta y en función de la vida probable de la persona tomada como módulo.

¹⁹⁶ GUILARTE ZAPATERO V. (1982) “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., pp. 423; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 147; LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, op. cit., p. 352; DÍEZ-PICAZO L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil*, op. cit., p. 202; ECHEVARRÍA DE RADA, T. (2004). “Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia”, op. cit., p. 1419; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 219. Vid., también, la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1930 (RJ 1930-1931,1353).

¹⁹⁷ En el mismo sentido, BADENAS CARPIO, J.M., *Últ. Lug.Cit.*

¹⁹⁸ QUINONES CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, op. cit., p. 48 entiende que no puede rechazarse “porque lo admite la libertad de pacto que preside todo tipo de convención”; MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”, op. cit., p. 295. Vid., asimismo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo, sección 2^a, de 2 de mayo de 2001 (AC 2001,1247).

¹⁹⁹ VALSECCHI, E. (1949). “La rendita vitalizia”, op. cit., p. 176; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 218; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 119; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 12368.

²⁰⁰ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 119; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., pp. 424.

²⁰¹ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 127.

²⁰² GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., pp. 425-426. En contra, BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 127 pues, “le parece difícil, si nada se ha dicho en el contrato, que el acreedor pueda tener pretensión alguna para reclamar la diferencia. Del mismo modo que tampoco estará en condiciones de pretender una compensación con un aumento de las pensiones futuras en caso de que la productividad de la finca o fincas aumentase en años sucesivos”.

²⁰³ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de renta vitalicia*, op. cit., pp. 48-49; del mismo autor (1991). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 1761.

²⁰⁴ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 427.

²⁰⁵ LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, op. cit., p. 350; QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 1761; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 236; LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, op. cit., p. 351; MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”, op. cit., p. 295; PÉREZ GURREA, R. (2011). “La renta vitalicia y el contrato de alimentos: su régimen jurídico y consideraciones jurisprudenciales”, op. cit., p. 1714; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, op. cit., p. 12368; LACRUZ BERDEJO, J.L.*et al.* (2013). *Elementos de Derecho Civil*, op. cit.,

p. 309 quien, asimismo, señala que “resulta muy aconsejable un índice de estabilización en un negocio como éste, presumiblemente a largo plazo, y destinado por lo común a mantener a una persona, la cual, por tanto, necesita que siga siendo idéntico el poder adquisitivo de las cantidades que recibe”.

No obstante, en una página posterior (p. 310), aconseja, que “precisamente, para el mantenimiento del poder adquisitivo, puede interesar al pensionista percibir la renta o pensión en bienes con valor intrínseco, evitando los problemas de cálculo que plantean las cláusulas de estabilización”.

Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 31 de octubre de 1960 (RJ 1960,3449).

²⁰⁶ En este sentido, ECHEVARRÍA DE RADA, T. (2004). “Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 1420; DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 203; POVEDA DÍAZ, J. (2003). “Algunas cuestiones en torno al contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 2836; DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). “Comentario al artículo 1804 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1012 aunque propone como remedio “el reequilibrio de la relación en la medida en que sea posible o la resolución pata el caso que los intereses contractuales hayan quedado frustrados”; no obstante, considera (p. 1014) que “desde el punto de vista del contrato de renta vitalicia, la aplicación de la denominada cláusula *rebus sic stantibus* podría plantearse si tenemos en cuenta que el equilibrio aleatorio encierra la necesidad de atribuir un riesgo recíproco a las partes, en la medida que el mismo quede desvirtuado con la llegada sobrevenida de ciertos acontecimientos”.

Por su parte, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 1 de julio de 1969 (RJ 1969,3823) no aplicó la cláusula *rebus sic stantibus* porque “aún al tratarse de una estipulación de carácter aleatorio y al estar constituida la pensión sobre la vida de dos beneficiarios, es claro que la circunstancia de que la actora haya mejorado de fortuna y no necesite de la pensión o renta, es intrascendente a los efectos del deber de satisfacerla, por no implicar tal circunstancia cambio alguno en las recíprocas prestaciones y menos aún la destrucción del equilibrio de las mismas, requisito este último, sin cuya concurrencia no cabe aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*”.

Asimismo, la sentencia de este Alto Tribunal y Sala, de 23 de noviembre de 1962 (RJ 1962,5005) consideró procedente la revisión de la renta; si bien, no por aplicación de la cláusula exponiendo al respecto que “la alteración extraordinaria por circunstancias posteriores no surge razón de la mayor o menor duración de la vida de la usufructuaria, contingencia aleatoria que pudo ser contemplada por los contratantes, sino porque el equilibrio de las prestaciones se ha roto por la anormal e imprevisible alteración en alza desproporcionada del precio de los frutos y el valor de las rentas de la tierra, afectando a la base del negocio, y puesto que el usufructo vitalicio atiende al fundamento principal de conservar al cónyuge, en cuanto sea posible, en la posición económica que en el matrimonio tuvo, resulta en la actualidad irrisoria, la cantidad fijada como renta, que no alcanza para un vivir decoroso”. Vid., asimismo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Segovia de 11 de febrero de 1992 (AC 1992,348).

²⁰⁷ Vid., las sentencias de la Audiencia Provincial de Burgos, sección 2^a, de 20 de marzo de 2001 (JUR 2001,140842); de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, sección 3^a, de 30 de septiembre de 2004 (JUR 2004,308574); y, de la Audiencia Provincial de Valencia, sección 10^a, de 29 de septiembre de 2009 (JUR 2010,72429).

²⁰⁸ MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 295.

²⁰⁹ SÁNCHEZ ROMÁN, F. (1899). *Estudios de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 832 dispone que debe ser necesario para la validez de este contrato el otorgamiento de escritura pública. Precisa PÉREZ GURREA, R. (2011). “La renta vitalicia y el contrato de alimentos: su régimen jurídico y consideraciones jurisprudenciales”, *op. cit.*, p. 1715 que “si la renta se constituye por medio de donación se rige por las normas generales de las donaciones, y no se considera

aplicable el artículo 633 del Código Civil, por lo que la renta vitalicia mediante donación de bienes inmuebles puede hacerse por escrito o verbalmente".

Por su parte, el parágrafo 761 del BGB señala que: "para la validez de un contrato por el que se promete una renta vitalicia se exige que esté por escrito, a menos que esté prescrita alguna otra forma".

Asimismo, tal exigencia de constancia por escrito, y en algunos casos escritura pública, el artículo 1239 del Código Civil portugués manifiesta que: "Sem perjuicio da aplicação das regras especiais de forma quanto à alineaçao da coisa ou do direito, a renda vitalícia deve ser constituída por documento escrito, sendo necessária escritura pública se a coisa ou o direito alienado for de valor igual ou superior a 20.000 euros".

²¹⁰ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 5 de junio de 1991 (RJ 1991, 4419).

²¹¹ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 7 de junio de 2007 (RJ 2007,5560) transmisión de la finca a cambio de pensión vitalicia de 25 euros mensuales, más la prestación de alimentos y del derecho de uso y habitación, y, de 8 de julio de 2008 (RJ 2008,3353) no se modifica el contrato de renta vitalicia, aunque el adquirente de los bienes se obligue a enajenarlos una vez dueño de los mismos.

²¹² Vid., la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Civil y Penal, sección 1^a, de 14 de febrero de 2008 (RJ 2009,3132).

²¹³ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 140.

²¹⁴ ANDREOLI, M. (1949). "La renditía vitalizia", op. cit., p. 223 sobre la base de lo dispuesto en el artículo 1458 del *Codice Civile* de 1942.

²¹⁵ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", op. cit., p. 441.

²¹⁶ ANDREOLI, M., *Últ. Lug. Cit.* de la misma opinión respecto a los daños.

²¹⁷ ANDREOLI, M. (1949). "La renditía vitalizia", op. cit., p. 223 señala que debe ponerse el artículo 1458 en relación con el artículo 1483, en virtud de lo cual el vitalizado que no estará obligado a restituir las rentas percibidas, el vitalizante tampoco los frutos percibido en la misma proporción.

²¹⁸ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1982). *La renta vitalicia*, op. cit., pp. 141-142.

²¹⁹ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1982). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 142.

²²⁰ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., pp. 209, 212, 215 y 216.

²²¹ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 30 de julio de 2002 (RJ 2002,8551) que prevé la asunción de la obligación de pago de la renta por una sociedad anónima. Asimismo, RODRÍGUEZ RAMOS, A.M. (2006). *La renta vitalicia gratuita*, op. cit., p. 10 señala que las personas jurídicas pueden prestar la renta, ser deudores de la renta.

²²² BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., p. 217; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 144 señalan que "este artículo 1802 no tiene carácter imperativo e inderogable. La referencia anual es simplemente ejemplificativa de carácter subsidiario que servirá para determinar el lapso en que deberán ser satisfechas regularmente las pensiones".

²²³ En esta línea, RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). "Comentario al artículo 1802 del Código Civil", op. cit., p. 12368.

²²⁴ LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, op. cit., p. 311.

²²⁵ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de septiembre de 2006 (RJ 2006,6366).

²²⁶ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (2005). *La renta vitalicia*, op. cit., pp. 175 a 178.

²²⁷ LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, op. cit., p. 310.

²²⁸ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (2005). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 179.

²²⁹ MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M^a. (2023). "El contrato de renta vitalicia", op. cit., p. 571 señala al respecto que la prestación de garantías ha de hacerse por acuerdo de las partes o, en su defecto, por decisión judicial.

Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 31 de octubre de 1960 (RJ 1960,3449).

²³⁰ ROCA SASTRE, R.M^a. Y ROCA-SASTRE I MUNCUNILL, L. (1979). *Derecho hipotecario*, IV-2, 7^a ed., Barcelona: Bosch, p. 746; DEL MORAL Y DE LA LUNA, A. (1952). “La renta vitalicia y su intimidad con la hipoteca de renta”, *op. cit.*, p. 811; RODRÍGUEZ LÓPEZ, F. (1980). “La naturaleza “ob rem” de la obligación de renta vitalicia”, *op. cit.*, pp. 1355-1356; DÍEZ PICAZO, L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 203.

²³¹ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 433; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 152; QUIÑONES CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 126-127; GOMA SALCEDO, J.E., “Principales problemas del contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 326; ECHEVARRÍA DE RADA, T. (2004). “Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia”, *op. cit.*, pp. 1426-1427; LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 352; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 12369.

²³² Vid., TORRENTE, A. (1955). “Della rendititia vitalizia”, *op. cit.*, pp. 144-145.

²³³ LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 352 precisa que “antes de la entrada en vigor de la Ley 42/2015 de reforma de la LEC “deben distinguirse cada uno de los vencimientos (que prescribía a los cinco años, ex artículo 1966.3º del CC) del derecho a la percepción de la renta del que proceden (que prescribía el derecho a la percepción de la renta a los quince años, ex artículo 1964 del CC antes de que la citada ley 42/2015 redujera dicho plazo también a los cinco años)”.

Por su parte, acertadamente señala QUIÑONES CERVANTES, E. (1991). “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1765 que “estas posibilidades que la norma otorga al acreedor de la renta, son, tan lógicas como innecesarias, puesto que cualquier acreedor tiene acción para reclamar su crédito del deudor y no otra cosa, parece con esta expresión, estar concediéndoles este artículo 1805”.

Asimismo, vid., las sentencias de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, sección 1^a, de 9 de abril de 2002 (JUR 2002,221093); de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 2^a, de 12 de abril de 2002 (AC 2002,1249); y, de la Audiencia Provincial de León, sección 1^a, de 25 de julio de 2002 (JUR 2002,262185).

²³⁴ BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, pp. 252 y 254; LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 310; QUIÑONEZ CERVANTES, E. (1991). “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1764; MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 295.

²³⁵ En este mismo sentido, ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011). *Derecho civil*, *op. cit.*, p. 845.

²³⁶ LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 352; MANRESA Y NAVARRO, J.M^a. (1931). “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 73;

²³⁷ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 157. Igualmente, se pregunta LACRUZ BERDEJO, L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 310 se pregunta “¿podría retener el acreedor las pensiones en caso de resolución?”, a lo que responde que “cada parte ha de restituir lo recibido de otra: tanto capital como pensiones”.

En el mismo sentido, BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, pp. 256-257.

²³⁸ LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 310.

²³⁹ TORRENTE, A. (1955). “Delle contratto vitalizio”, *op. cit.*, p. 126.

²⁴⁰ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 159; QUIÑONERO CERVANTES, E., “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1764; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, p. 256 precisa, además, que la aleatoriedad afecta más a la extensión de las obligaciones que a su ejecución.

²⁴¹ JORDANO BAREA, J.B. (1999). *La categoría de los contratos reales*, *op. cit.*, p. 72.

²⁴² CASTÁN TOBEÑAS, J.M^a. (1988). *Derecho civil español, común y foral, op. cit.*, p. 745; MANRESA Y NAVARRO, J.M^a. (1931). “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 73; GUIMERA, M. (1954). “Renta vitalicia y condición resolutoria”, *Revista de Derecho Privado, T. XXVIII*, p. 216.

²⁴³ No obstante, precisa ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011). *Derecho Civil, op. cit.*, pp. 846-847 que: “La resolución por falta de pago de la renta únicamente no cabe si habiéndola comenzado a pagar, se cesa, después, de hacerlo. Luego sí cabe la resolución, si es que ni siquiera empezó a pagarse la renta”. Los argumentos que prueban esta afirmación son, en síntesis: 1. La protección que merece el interés del rentista; 2. Que siendo excepcional el artículo 1805, hay que inclinarse por la aplicación del artículo 1124; 3. Que el artículo 1805 habla de preceptor de la renta, luego no es aplicable al rentista que no cobro ninguna; 4. Que para igualar al rentista y a pagador de la renta, lo mismo que a éste se le faculta para resolver el contrato si no se le entrega la cosa, hay que facultar a aquél también, si no le paga ninguna renta; 5. Que la justificación que se piensa explica el artículo 1805 es justificación que sólo alcanza al caso de que la renta haya empezado a pagarse”.

²⁴⁴ En este mismo sentido, LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil, op. cit.*, p. 310; LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil, op. cit.*, p. 352; PUIG PEÑA, F. (1973). *Tratado de Derecho Civil español, op. cit.*, p. 551; GUIARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, *op. cit.*, pp. 507-508 y 515-516; ECHEVARRÍA DE RADA, T. (2004). “Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia”, *op. cit.*, pp. 1424-1425; QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991). “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1765; PUIG BRUTAU, J. (1956). *Fundamentos de Derecho Civil, op. cit.*, p. 512; ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011). *Derecho civil, op. cit.*, pp. 846-847. Asimismo, vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 26 de abril de 1991 (RJ 1991,3064); y de 23 de abril de 1998 (RJ 1998,2599).

²⁴⁵ RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 12394.

²⁴⁶ LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil, op. cit.*, p. 352; DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN BALLESTEROS, A. (2018). *Sistema de Derecho Civil, op. cit.*, p. 203; PUIG BRUTAU, J. (1956). *Fundamentos de Derecho Civil, op. cit.*, p. 513; PUIG PEÑA, F. (1973). *Tratado de Derecho Civil español, op. cit.*, p. 550; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia, op. cit.*, p. 166; ECHEVARRÍA DE RADA, T. (2004). “Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia”, *op. cit.*, pp. 1428-1429; GÓMEZ-MARTINHO FAERNA, A. (1965). “La renta vitalicia y el pacto contrario al artículo 1805”, *op. cit.*, pp. 283-285; BADENAS CARPIO, J.M., *La renta vitalicia, op. cit.*, p. 260, DE DIEGO, C. (1930). *Instituciones de Derecho Civil español, op. cit.*, p. 261; VALVERDE Y VALVERDE, C. (1926). *Tratado de Derecho Civil español, op. cit.*, p. 607; GUIMERA, M., “Renta vitalicia y condición resolutoria”, *op. cit.*, p. 217; URIARTE BERASATEGUI, J. (1950). “Revisión de las ideas (renta vitalicia)”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, n.º 268*, p. 557; MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M^a. (2023). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 570; PÉREZ GURREA, R. (2011). “La renta vitalicia y el contrato de alimentos: su régimen jurídico y consideraciones jurisprudenciales”, *op. cit.*, p. 1710 habla de poder oponer la excepción de *non adimpléti contractus*. Por su parte, a juicio de RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, *op. cit.*, pp. 12390-12391 “el precepto carece de una justificación verdadera, pues en rigor no hay ningún fundamento sólido que justifique ni la excepcionalidad del artículo m1804 CC, ni la razón de excluir la regla general de la resolubilidad por incumplimiento para el caso del contrato de renta vitalicia” a lo que añade que “no cabe duda que, en ocasiones, la resolución del contrato de renta no será la solución ideal para ninguna de las partes. Incluso, resultara excesiva si se trata de incumplimiento puntual de una pensión por parte del deudor”. Sin embargo, para el autor “mayores perjuicio provoca el incumplimiento reiterado del deudor cuando la renta es la principal fuente de ingreso del acreedor.”

²⁴⁷ Vid., las sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 13 de mayo de 1959 (RJ 1959,1999); de 14 de octubre de 1960 (RJ 1960,3086); de 2 de julio de 1992 (RJ 1992,6502);

y, de 23 de abril de 1998 (RJ 1998,2599). Asimismo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Ourense de 27 de octubre de 1995 (AC 1995,2016); y, las Resoluciones de la DGRN de 16 de octubre de 1989 (RJ 1989,7048); de 26 de abril de 1991 (RJ 1991,3169); y, de 16 de octubre de 1991 (RJ 1991,7048)

En contra, sin embargo, se expresa la Resolución de la DGRN de 31 de mayo de 1951 (RJ 1951, 2035) al considerar el pacto resolutorio como contrario al artículo 1805.

²⁴⁸ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011). *Derecho Civil*, op. cit., p. 847.

²⁴⁹ LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elementos de Derecho Civil*, op. cit., p. 311; LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, op. cit., pp. 352-353.

²⁵⁰ ECHEVARRÍA DE RADA, T. (2004). “Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia”, op. cit., pp. 1425 y 1429, ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011). *Derecho civil*, op. cit., pp. 847-848; GUILARTE ZAPATERO, V (1982). “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, op. cit., pp. 516-518; PUIG PEÑA, F., *Tratado de Derecho Civil español*, op. cit., p. 551, BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 189 señala esta solución “es natural consecuencia del carácter duradero y periódico de las obligaciones que genera el contrato. Pero, además, de lo que el propio artículo 1120 dispone, ya que “cuando la obligación imponga recíprocas prestaciones a los interesados, se entenderán compensados unos con otros los frutos e intereses del tiempo en que hubiese estado pendiente la condición. De acuerdo, con lo cual, el deudor retendrá los frutos e intereses que la cosa hubiera producido y el preceptor de la renta conservará las pensiones o réditos que aquél le hubiese satisfecho”.

Asimismo, sobre la aplicación de los artículos 1120 y 1123 del Código Civil, vid., POVEDA DÍAZ, J. (2003). “Algunas cuestiones en torno al contrato de renta vitalicia”, op. cit., p. 2846.

En contra, BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, op. cit., pp. 262, 263 y 266 para quien los efectos son *ex tunc*.

²⁵¹ Como apunta GUIMERÀ, M. (1954). “Renta vitalicia y condición resolutoria”, op. cit., p. 321 “se trata de una condición resolutoria expresa que accede al Registro de conformidad con las normas hipotecarias correspondientes”.

²⁵² GUILARTE ZAPATERO, V. (1982), “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, op. cit., pp. 514-523

²⁵³ GUILARTE ZAPATERO, V., “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, op. cit., pp. 523-524; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p. 192 señala que “aun quedando desnaturalizada la función previsora que persigue el contrato de renta vitalicia, no existe ninguna norma que lo prohíba; por lo que debe regir el principio general de libertad contractual consagrado en el artículo 1255 del Código Civil y, por tanto, las partes convenir expresamente un pacto de redención o rescate”.

Por su parte, VALSECCHI, E. (1949). “La renditía vitalizia”, op. cit., pp. 248-249 señala que “se trata de un modo típico de extinción de las relaciones duraderas y con prestaciones periódicas por tiempo indeterminado, que consiste en sustituir la prestación periódica para toda la duración de la vida contemplada por una prestación única, mediante el pago de una suma correspondiente a la renta misma capitalizada, multiplicada por el número de rentas que hubieran podido ser debidas con base a la duración de la vida probable de la persona sobre la cual la renta es constituida”.

²⁵⁴ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, op. cit., p. 524.

²⁵⁵ Sin embargo, señala LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2013). *Elemento de Derecho Civil*, op. cit., p. 311 que “la regla del artículo 1805 no puede ser distinta cuando un tercero adquiere la renta y hace donación de ella al preceptor”.

²⁵⁶ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1805 del Código Civil”, op. cit., p. 507.

²⁵⁷ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1806 del Código Civil”, op. cit., p. 526; BELTÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, op. cit., p.

144; QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991). “Comentario al artículo 1806 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1766; LACRUZ BERDEJO, J.L. *et al.* (2013). *Elemento de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 316.

²⁵⁸ Vid., entre otros BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J., *Últ. Lug. Cit.*; LACRUZ BERDEJO, J.L., *et al.* (2005). *Elementos de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 312; LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 352; ESPIN CANOVAS, D. (1963). *Manual de Derecho Civil español*, *op. cit.*, p. 717.

²⁵⁹ MARTÍNEZ VELENCOZO, L.M.^a. (2023). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 571. Por su parte, QUICIOS MOLINA, S. (2021). “Comentario al artículo 1806 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 2259 manifiesta que “esta regla de la proporcionalidad se aplica cuando la vida tomada en consideración no es la del acreedor de la renta”.

²⁶⁰ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1806 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 534. Por su parte, QUICIOS MOLINA, S. (2021). “Comentario al artículo 1806 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 2259 precisa que “el obligado debe pagar el importe total del plazo que hubiera empezado a correr” y añade que “se trata de reglas dispositivas (artículos 108 y 1806) que admiten prueba en contrario”.

²⁶¹ Vid., por todos, BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 102. Asimismo, vid., las sentencias de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 6^a (Ceuta), de 12 de febrero de 2000 (AC 2000,3902); y, de la Audiencia Provincial de Murcia, sección 4^a, de 13 de junio de 2015 (JUR 2013,245128).

²⁶² GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 446; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 193; QUIÑONEROS CERVANTES, E., *La situación jurídica de la renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 77-78; ANDREOLI, M. (1949). “La rendita vitalicia”, *op. cit.*, p. 67; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, p. 219 quien añade a tales argumentos que tal transmisibilidad del derecho a percibir la pensión tiene su razón de ser en que “se trata de una convención onerosa”; y, JORDANO BAREA, J.B. (1999). *La categoría de los contratos reales*, *op. cit.*, p. 72 igualmente, indica que “la renta se debe como contraprestación al bien o capital recibidos”.

²⁶³ LACRUZ BERDEJO, J.L. *et al.* (2013). *Elemento de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 308.

²⁶⁴ ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011). *Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 847.

²⁶⁵ QUIÑONEROS CERVANTES, E. (1979). *La situación jurídica de la renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 143.

Por su parte, señala al respecto RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 12358 que “la constitución de la renta mediante actos gratuitos o lucrativos tiene como finalidad económica proporcionar al perceptor un ingreso fijo y periódico como base de su subsistencia, calculándose el coste de su constitución sobre las posibilidades estadísticas de supervivencia de la “vida contemplada” en el momento inicial, y estableciéndose el cobro de la pensión por todo el tiempo de esa supervivencia. Si se constituye la renta mediante una donación, el donante pagará en plazos lo que acaso no podría satisfacer de una sola vez, y de esta forma cumplirá la causa del negocio; normalmente, satisfacer deberes morales o afectivos”.

²⁶⁶ Vid., la sentencia de la Audiencia Provincial de Islas Baleares, sección 5^a, de 14 de julio de 2000 (JUR 2000,295842).

²⁶⁷ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, pp. 408-409.

²⁶⁸ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 205-206

²⁶⁹ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 220-221.

Por su parte, DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). “Comentario al artículo 1807 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1029 señala que *negotium mixtum cum donatione* “debe articularse bajo la doble distinción de su naturaleza, pues cuando el mismo sea incapaz objetivamente de entrar en la órbita de formular un equilibrio aleatorio, gozará tal carácter gratuito en cuanto reúna los requisitos necesarios, si acaso con la carga o condición que se imponga”.

²⁷⁰ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, pp. 409-410 precisa que “cuando el contrato a favor de tercero responde a una inten-

ción de liberalidad y constituye una verdadera donación, a la relación beneficiario con el deudor de la renta, se le aplican las normas propias de la donación; mientras que, a la relación del deudor de la renta con el constituyente de la misma, se le aplican la de los contratos onerosos”.

²⁷¹ En esta línea, MARTÍNEZ VELENCOZO, L.M^a. (2023). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 570; RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1807 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 12403; DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). “Comentario al artículo 1807 del Código Civil”, *op. cit.*, pp. 1029-1030 manifiesta al respecto que “no está claro que dicha inembargabilidad signifique en todo caso, indisponibilidad, pues las limitaciones en la circulación de bienes que impidan las cesiones posteriores que se hagan voluntariamente, podrán detraer un beneficio injustificado para el titular de los mismos”; PÉREZ GURREA, R. (2011). “La renta vitalicia y el contrato de alimentos: su régimen jurídico y consideraciones jurisprudenciales”, *op. cit.*, pp. 1709-1710 por su parte, indica que “la inembargabilidad es un medio del que se sirve el constituyente de la renta vitalicia para alcanzar el fin subyacente de garantizar la cobertura de las condiciones necesaria que permitan al pensionista desarrollar una vida digna mediante el cobro del crédito blindado frente a los acreedores”.

²⁷² LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho civil*, *op. cit.*, p. 353; BADENAS CARPIO, J.M. (1995). *La renta vitalicia onerosa*, *op. cit.*, p. 249.

Sobre el carácter liberal, vid., LAURENT, F. (1878). *Principes de Droit Civil français*, *op. cit.*, p. 336.

²⁷³ QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991). “Comentario al artículo 1807 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1767.

²⁷⁴ RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013). “Comentario al artículo 1807 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 12405.

²⁷⁵ LASARTE ÁLVAREZ, C. (2019). *Principios de Derecho civil*, *op. cit.*, p. 353; QUIÑONERO CERVANTES, E., *Últ. Lug. Cit.*

²⁷⁶ LASARTE ÁLVAREZ, C., *Últ. Lug. Cit.*; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1807 del Código Civil”, *op. cit.*, pp. 539-540; QUIÑONERO CERVANTES, E. (1991). “Comentario al artículo 1807 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1767.

²⁷⁷ MANRESA Y NAVARRO, J.M^a. (1931). “Comentario al artículo 1807 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 91.

²⁷⁸ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1807 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 541.

²⁷⁹ TORRETE, A. (1955). “Della rendita vitalizia”, *op. cit.*, p. 167.

²⁸⁰ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1807 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 541.

²⁸¹ LACRUZ BERDEJO, J.L. *et al.* (2013). *Elementos de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 310.

²⁸² Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 9 de febrero de 1990 (RJ 1990,673); y, la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, sección 4^a, de 13 de junio de 2013 (JUR 2013,245128).

²⁸³ LACRUZ BERDEJO, J.L. *et al.* (2013). *Elementos de Derecho Civil*, *op. cit.*, p. 311; MARTÍNEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. (2016). “El contrato de renta vitalicia”, *op. cit.*, p. 296.

²⁸⁴ DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). “Comentario al artículo 1804 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1009 señala que nos podemos encontrar ante un supuesto de nulidad contractual “en ausencia de formación de un verdadero equilibrio oneroso. Ello sucede cuando el riesgo contractual que constituye la esencia de los contratos aleatorios no tiene la reciprocidad requerida para proyectar posibilidades de ganancia y de pérdida de ambas partes”.

Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 27 de febrero de 1989 (RJ 1989,1403); y, las sentencias de la Audiencia Provincial de Vizcaya, sección 3^a, de 1 de febrero de 2006 (JUR 2006,155502) inexistencia de donación encubierta. Realización del contrato de forma consciente en agradecimiento a las atenciones personales y materiales recibidas; de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 17^a, de 3 de marzo de 2006 (JUR 2006,227343) donación simulada en perjuicio de herederos legítimos; y, de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 1^a, de 8 de junio de 2015 (AC 2015,1117) por simulación.

Por su parte, QUICIOS MOLINA, S. (2021). “Comentario al artículo 1804 del Código Civil”, *op. cit.*, pp. 2257-2258 señala que “cabría defender que constituir una renta vitalicia sobre la vida de una persona muy mayor, que no es improbable que fallezca como consecuencia de su vejez, es causa de nulidad del contrato, si la muerte por causas naturales acontece en los veinte días siguientes a la constitución de la renta”. Es más, añade que “parece defensible considerar que habrá una simulación de contrato oneroso de renta vitalicia, si por la avanzada edad de la persona cuya vida se toma en consideración cabe dudar de la existencia de un verdadero alea (se transmitiría el dominio de un capital a cambio de una prestación prácticamente inexistente)”.

²⁸⁵ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 27 de febrero de 1989 (RJ 1989,1403); y, la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, sección 5^a, de 16 de junio de 2011 (RJ 2011,332539).

²⁸⁶ DÍAZ GÓMEZ, M.J. (2016). “Comentario al artículo 1804 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 1010 señala al respecto que “la relación de lesión debe proyectarse sobre la propia configuración inicial de los intereses programados; de tal manera que, también en ella deba incidir el grado de incertidumbre considerada en el propio contrato”.

²⁸⁷ Vid., la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección 2^a, de 12 de abril de 2002 (AC 2002,1249).

²⁸⁸ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 23 de abril de 1998 (RJ 1998,2599); y, las sentencias de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, sección 1^a, de 9 de abril de 2002 (JUR 2002,221093) impago de mensualidades correspondientes a tres meses; de la Audiencia Provincial de León, sección 1^a, de 25 de julio de 2002 (JUR 2002,262185) impago acreditado por la demandante de más de dos mensualidades consecutivas de renta vitalicia; y, de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 18^a, de 22 de febrero de 2006 (AC 2006,525).

²⁸⁹ Vid., la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 11 de noviembre de 1994 (RJ 1994,8468).

²⁹⁰ Vid., las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 18^a, de 22 de febrero de 2006 (AC 2006,525); y, de la Audiencia Provincial de A Coruña, sección 5^a, de 19 de julio de 2016 (JUR 2016,200878) incumplimiento de la obligación de pago de la renta con devolución de los inmuebles objeto de transmisión.

²⁹¹ Vid., la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya, sección 4^a, de 22 de febrero de 2002 (JUR 2002,219522).

²⁹² BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 191-192.

²⁹³ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 192; GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 443; ANDREOLI, M. (1949). “La renditía vitalizia”, *op. cit.*, p. 90; VALSECCHI, E., La rendita vitalizia, *op. cit.*, p. 249.

²⁹⁴ GUILARTE ZAPATERO, V., *Últ. Lug. Cit.*; BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 198-199.

Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 18 de enero de 1996 (RJ 1996/246). I.

²⁹⁵ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, p. 199.

²⁹⁶ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. *Últ. Lug.Cit.* Vid., asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 18 de junio de 2010 (RJ 2010,4894).

²⁹⁷ GUILARTE ZAPATERO, V. (1982). “Comentario al artículo 1802 del Código Civil”, *op. cit.*, p. 444.

²⁹⁸ Vid., las sentencias de la Audiencia Provincial de Salamanca, sección 1^a, de 18 de febrero de 2014 (JUR 2014,67595); y, de la Audiencia Provincial de Alicante, sección 5^a, de 17 de junio de 2014 (JUR 2014,198988).

²⁹⁹ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J. (1995). *La renta vitalicia*, *op. cit.*, pp. 214-215.