

A pesar de que en la práctica no es común el contrato de renta vitalicia, éste resulta de gran utilidad en determinados casos. En este texto la notaria Liliana Gutiérrez Robles distingue la renta vitalicia de otros contratos traslativos, presenta los casos en los que conviene celebrarlos y sus ventajas, así como lo que sucede en caso de incumplimiento del contrato o con la muerte de los contratantes.



Liliana Gutiérrez Robles

Utilidad práctica del contrato de *renta vitalicia*

La renta vitalicia es un contrato por el cual una persona (deudor) se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero, o de una cosa mueble o raíz, cuyo dominio se transfiere desde luego.

Esto quiere decir que el deudor se obliga a pagar la pensión a cambio del dominio de una cantidad de dinero, o de una cosa mueble o inmueble, por el tiempo que viva una o más personas determinadas. Se trata, pues, de un contrato aleatorio porque al momento de su celebración no se conoce el tiempo por el cual vivirá la persona y, por ende, el monto de las prestaciones que se pagarán.

Diferencias con otros contratos traslativos

Compraventa a plazos. La compraventa es un contrato traslativo de dominio por el que una persona transmite la propiedad de un bien a cambio de un precio cierto y en dinero. La compraventa puede celebrarse bajo la modalidad "a plazos", que implica que el comprador tiene a su favor un plazo para el pago del precio. En caso del fallecimiento del vendedor, la obligación de pagar el precio a cargo del comprador no se extingue, sino que tendrá que cubrirse a sus causahabientes. En cambio, en la renta vitalicia la pensión se cubre durante la vida de una o más personas determinadas, en cuyo fallecimiento se extingue la obligación.

Donación. La donación es un contrato traslativo de dominio por el que una persona transmite una parte de sus bienes (o un bien en específico) a otra persona a título gratuito. Esto es, no hay contraprestación, sino que la persona que transmite lo hace sin recibir nada a cambio. En todo caso, podría imponer alguna carga al donatario y, de ser así, se entenderá donado el excedente. En cambio, en la renta vitalicia la persona que transmite el bien será el acreedor de una pensión, ya sea durante su vida o la de un tercero, según se haya pactado.

Permuta. La permuta es un contrato traslativo de dominio por el que una persona transmite la propiedad o un bien a cambio de la propiedad de otro bien. En la permuta necesariamente habrá

transmisión de propiedad de dos bienes que no sean dinero, de lo contrario estaríamos ante una compraventa (transmitir la propiedad de un bien a cambio de un precio cierto y en dinero).

Establecimiento de una renta vitalicia a título gratuito

El Código Civil para la Ciudad de México (CCDF) también dispone en el contrato de renta vitalicia la posibilidad de establecer una pensión de manera gratuita, ya sea por donación o por testamento. Esto es, que sin dar a cambio un bien se puede celebrar un contrato en el que una persona se obligue con otra a pagar periódicamente una pensión sin recibir nada a cambio.

En el caso de la donación, sería una donación de una prestación periódica, la cual se extingue con la muerte del donante en términos de lo dispuesto por el CCDF en materia de contrato de donación.

En el caso del testamento, sería el establecimiento de un legado de pensión en términos de lo dispuesto por el CCDF en materia de sucesiones.

Casos en que conviene celebrar un contrato de renta vitalicia

Es muy común que en la práctica se presente la voluntad de los padres de donar los bienes a sus hijos, siempre y cuando de manera periódica éstos les paguen una pensión hasta que fallezcan. En este supuesto no hay mejor alternativa que el contrato de renta vitalicia.

La renta vitalicia puede constituirse tratándose de una obligación ordinaria o bien para que esa pensión tenga la finalidad específica de cubrir alimentos. Lo anterior, también para evitar un doble pago de pensión.

Para la protección del deudor que estará pagando la pensión de manera periódica, no dependerá de la voluntad del acreedor para que le transmita la propiedad del bien, sino que, por ser un contrato traslativo de dominio, existe transmisión de propiedad desde su perfeccionamiento.

Forma del contrato de renta vitalicia

El CCDF dispone que la forma de celebrar el contrato de renta vitalicia es por escrito, salvo que el objeto del contrato lo constituya un bien inmueble, en cuyo caso deberá de otorgarse en escritura pública cuando la ley requiera de dicha forma para su enajenación.

Ventajas del contrato de renta vitalicia

La renta vitalicia, por ser un contrato traslativo de dominio, implica que el deudor adquiere la propiedad del bien. En caso de versar sobre un inmueble, la propiedad de éste se transmite al deudor una vez otorgada la escritura correspondiente, y previo pago de impuestos y trámites administrativos se inscribe en el Registro Público de la Propiedad de la ubicación del inmueble.

Con lo anterior, el deudor tendrá la propiedad sin limitación alguna; salvo que el pensionista fallezca dentro del plazo de 30 días a partir del otorgamiento del contrato, el cual en este supuesto será nulo si la pensión se estableció a su favor.

¿Qué sucede si el deudor no paga a tiempo las prestaciones?

Por el principio de autonomía de la voluntad se permite que el deudor garantice de manera real o personal el cumplimiento de la obligación de pagar la pensión. En este caso, el acreedor podrá demandar la rescisión del contrato si es que el deudor no constituye o conserva las garantías a las que se hubiere obligado.

Si no se hubiere otorgado garantía alguna, existe el principio de responsabilidad patrimonial, el cual implica que toda persona responde de sus obligaciones con todos los bienes que integran su patrimonio, el cual incluiría el bien que se transmitió por concepto de renta vitalicia.

En este sentido, está regulado en el CCDF que la sola falta de pago de las pensiones no autoriza al pensionista a demandar el reembolso del capital o la devolución de la cosa, sino únicamente tiene derecho a ejecutar judicialmente al acreedor y, en su caso, pedir el aseguramiento.

¿Qué sucede con el fallecimiento del pensionista?

Al fallecimiento del pensionista hay que distinguir dos supuestos:

1. Si la pensión se estableció durante su vida. Si se estableció durante la vida del pensionista, la obligación del deudor de pagar la pensión se extingue.

La renta vitalicia es un contrato por el cual una persona (deudor) se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas

2. Si la pensión se estableció durante la vida de un tercero. Si se estableció durante la vida de un tercero, la obligación no se extingue y serán los nuevos acreedores los causahabientes del acreedor hasta el fallecimiento del tercero.

¿Qué sucede con el fallecimiento del deudor?

En el caso del fallecimiento del deudor, la obligación subsiste y se transmite a los herederos, la cual estará vigente hasta el fallecimiento de la persona a cuyo favor se instituyó la pensión. La propiedad del bien pasará de igual manera a los herederos del deudor. Por supuesto, todo a beneficio de inventario y para lo cual será necesario tramitar la sucesión del deudor.

Conclusión

La renta vitalicia es un contrato que no es muy común en la práctica. Sin embargo, es de gran utilidad para los casos en que se quiere asegurar la transmisión de propiedad de un bien a cambio de una prestación periódica sin que constituya un precio cierto y en dinero durante la vida de una persona.

De este modo, el que transmite tendrá la seguridad de que durante el resto de su vida recibirá una prestación periódica y el deudor tendrá la certeza que será a cambio de un bien cuyo dominio se transmite desde luego. ⚖️

Liliana Gutiérrez Robles es notaria 44 de la Ciudad de México.

