

EL CONTRATO ONEROSO DE RENTA VITALICIA COMO HERRAMIENTA PARA EVITAR O MINIMIZAR LOS ASPECTOS NEGATIVOS DE LA VULNERABILIDAD*

*THE ONEROUS CONTRACT OF LIFE ANNUITY AS A TOOL TO AVOID
OR MINIMISE THE NEGATIVE ASPECTS OF VULNERABILITY*

*Lidia D. Lasagna***

Resumen: Se ha concebido internacionalmente que toda persona que se encuentra en situación de vulnerabilidad, entre ellos el adulto mayor, debe ser titular de una protección especial. Corresponde al Estado respetar y garantizar el derecho a la vida, a la integridad y a la libertad personal, derechos fundamentales de toda persona que deben ser resguardados sin discriminación alguna. A pesar del criterio generalizado, nos interesa analizar los alcances de la vulnerabilidad en miras a la protección del adulto mayor. No todos ellos son vulnerables, tal situación dependerá de las circunstancias, condiciones y escenarios en los que cada uno vive y actúa. No todos los grupos o sectores de la sociedad tienen las mismas necesidades, los mismos intereses, idénticos recursos, niveles sociales, poder o prestigio. Esta etapa puede ser tanto de desventajas como de plenitud, dependiendo de las estructuras de oportunidades previstas por el estado, el mercado, la sociedad y por el propio esfuerzo de la persona en la búsqueda de herramientas que le permitan mejorar su calidad de vida, escapando así a los efectos de la pobreza y la marginalidad.

Palabras-clave: Vulnerabilidad - Adulto mayor - Renta vitalicia - Derecho real de uso.

Abstract: It has been internationally conceived that any person who is in a situation of vulnerability, including the elderly, must hold a special protection. It is the responsibility of the State to respect and guarantee the right to life, integrity, and personal liberty, which are every person's fundamental rights and must therefore be protected without any discrimination whatsoever. Despite the generalized criterion, we are interested in analysing the scope of vulnerability

* Trabajo recibido el 10 de septiembre de 2024 y aprobado para su publicación el 24 de octubre del mismo año.

** Abogada. Escribana Pública. Especialista en Derecho Notarial (UNA). Prof. Titular de Práctica y Ética Notarial en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Córdoba. Prof. Adjunta de Derecho Privado V en la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Córdoba. Email: lidialasagna@hotmail.com

with a view to the protection of the elderly. Not all of them are vulnerable; such a situation will depend on the circumstances, conditions and situation in which each person lives and acts. Not all groups or sectors of society have the same needs, interests, resources, social status, power or prestige. Elderly age can be either a disadvantageous or a fulfilling stage, depending on opportunity structures provided by the state, the market, the society, and by each person's own effort in searching tools to improve their quality of life, thus escaping the effects of poverty and marginality.

Keywords: Vulnerability - Elderly - Life annuity - Right of use.

Sumario: I. Introducción. II. Vulnerabilidad. III. Adulto mayor. IV. Renta vitalicia. IV.1. Regulación en el CCCN. a) Aspectos generales. b) Forma. c) Renta periódica. d) Pluralidad de beneficiarios. e) Resolución del contrato. - Falta de pago. - Otras causas. - Extinción de la renta. IV. 2. Aspectos que refuerzan el contrato. a) Equivalencia - Imprevisión - Renta. b) Derecho real de uso. V. Conclusiones. VI. Bibliografía.

I. Introducción

Es frecuente que, como escribanos, participemos tanto en la evacuación de consultas como en la realización de actos jurídicos que tienen como protagonistas a adultos mayores, quienes, mediante la aplicación de herramientas legisladas en nuestro ordenamiento jurídico, dejan "acomodadas" las situaciones patrimoniales, especialmente la de sus hijos, buscando con ello evitarles a su muerte un proceso sucesorio. En la cultura de la actual generación de adultos mayores hay un culto a la herencia, lo cual es comprensible por lo aprendido y por el sacrificio, que a muchos les significó tener su propio patrimonio, pero, con el fin de preservarlo para generaciones futuras, se privan de una mejor calidad de vida.

Muchos de los adultos mayores perciben magros ingresos a través del sistema de seguridad social, lo que obliga al Estado a tomar medidas preventivas para asegurar su bienestar en el ámbito económico, social y emocional. Las políticas públicas siempre resultan de gran importancia, pero no son suficientes, no alcanzan o llegan tarde. Se hacen necesarias las medidas que puedan adoptar los propios involucrados, siempre que alguna posibilidad medie, para así evitar las implicancias negativas que se generen, tanto para el Estado como para esta población.

No es de menor importancia destacar, que a veces, el advenimiento de la adultez mayor este acompañada por cambios de roles, inactividad, pérdida de estatus para algunos, reducción de vínculos interpersonales, dependencia y hasta discriminación y exclusión en virtud de los paradigmas sociales.

Como lo abordaremos más adelante, podemos coincidir en que todos los adultos mayores se encuentran en situación de vulnerabilidad, de la misma manera que cualquier persona humana, de cualquier edad, sexo, género, etc., porque la vulnerabilidad, sea económica, social, ambiental, informática, es inherente, es propia de

la condición humana. Sin embargo, a pesar de esa vulnerabilidad general, muchos de los adultos mayores se encuentran económicamente en condición de sujetos vulnerables, con incidencia en sus estados emocionales, en la salud, en la sociabilidad, y si bien ello nos lleva a concluir en la necesidad de buscar distintos aportes interdisciplinarios, los operadores jurídicos por medio del asesoramiento y con la aplicación de herramientas ya insertas en nuestro ordenamiento jurídico o a legislarse, pueden contribuir a que el adulto mayor sienta una mejora en su bienestar.

Ante el interrogante de ¿cuáles son los recursos y estructuras de oportunidades con que cuenta ese grupo de personas vulnerables para atenuar esa situación? Consideramos que el contrato oneroso de renta vitalicia, si bien una figura muy poco utilizada, puede ser una herramienta útil, unido a un derecho real como el derecho real de uso, servirá, desde el punto de vista económico y social, para obtener mayores recursos y mejorar la calidad de vida del adulto mayor, escapando a los efectos de la pobreza y la marginalidad.

II. Vulnerabilidad

El interés académico respecto del término vulnerabilidad comienza a fines de los años noventa con motivo del mayor riesgo, ante la situación de indefensión e inseguridad, en que se vieron afectadas personas y familias de ingresos medios y bajos, con motivo de una economía de mercado abierta y de un retroceso en la producción por parte del Estado¹. Las situaciones de guerras, el cambio de las relaciones laborales, la inestabilidad en los precios, la dificultad financiera, aumentaron la posibilidad de que personas o grupo de ellas fueran alcanzadas por sus efectos, tornándolas más frágiles o débiles.

Según lo expresa Valdés Gázquez² el concepto de vulnerabilidad irrumpió especialmente en estudios sobre desigualdad social como así también en informes realizados por organismos internacionales con el fin de determinar cuáles debían ser las políticas del Estado en el desarrollo socioeconómico y las acciones humanitarias.

El origen de la vulnerabilidad proviene de las ciencias sociales en general, especialmente de ramas como la antropología y la sociología. Hoy el tema se generalizó, considerándose su tratamiento una garantía de igualdad³. Según el Diccionario de

(1) PIZARRO, Roberto. *La vulnerabilidad social y sus desafíos: una mirada desde América Latina*. División de Estadística y Proyecciones Económicas. Santiago de Chile, febrero de 2001. Disponible 18/04/2023 en: <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/3facc730-98f5-4112-9ef5-9d4892cefd74/content>

(2) VALDÉS GÁZQUEZ, María. "Vulnerabilidad Social, genealogía del concepto", *Gazeta de Antropología*, 2021. España. [20/04/2024] Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7955809>

(3) "Incorpórase como segundo párrafo del art. 51 del CCCN: Personas en condición de vulnerabilidad. Las personas en condición de vulnerabilidad tienen derecho a una tutela efectiva diferenciada, que promueva, proteja y asegure el pleno y eficaz goce de sus derechos y el respeto de

la Real Academia Española significa “que puede ser herido o recibir lesión, física o moralmente”⁴. Por su parte, las *Reglas sobre Acceso a la Justicia de las Personas en condición de Vulnerabilidad* dictadas en Brasilia en el año 2008, en el marco de la XIV Cumbre Judicial Iberoamericana, con el objetivo y con el fin de garantizar las condiciones de acceso efectivo a la justicia de las personas en condición de vulnerabilidad, sin discriminación alguna, definió en su regla 3 a quienes se consideran en tales condiciones, expresando: “Se consideran en condición de vulnerabilidad aquellas personas que, por razón de su edad, género, estado físico o mental, o por circunstancias sociales, económicas, étnicas y/o culturales, encuentran especiales dificultades para ejercitar con plenitud ante el sistema de justicia los derechos reconocidos por el ordenamiento jurídico”.

No encontramos una definición unívoca de vulnerabilidad. Hay quienes, desde una visión ontológica, consideran a la vulnerabilidad como propia de todo ser humano haciendo referencia a la fragilidad de su condición como tal. Para otros se refiere a la capacidad disminuida de la persona para decidir por sí misma, alcanzando, por ejemplo, a menores, personas con discapacidad, víctimas de lesión. Estudiada desde otros aspectos: jurídico, social, ético, económico, la insuficiencia para afrontar la adversidad surge de la suma de aspectos personales del sujeto más las circunstancias sociales y económicas en que su vida se desarrolla. También se señala la falta de recursos materiales, la marginalidad, la ignorancia, la muerte como fenómenos generadores de vulnerabilidad.

Lo cierto es que, para que exista vulnerabilidad debe haber una amenaza, es decir, la posibilidad de que un evento natural o provocado produzca un riesgo el que materializado cause un daño en determinados aspectos de la vida de la persona, por ejemplo, la pérdida de un empleo, un accidente en la persona o en los bienes, un divorcio, sequías, inundaciones. Según cual sea el factor, también llamado condición de estímulo o disparador, la vulnerabilidad impactará en el ámbito social, informático, ambiental, económico, alimentario, físico, laboral, e inclusive podrá interrelacionarse. En cada aspecto estará presente la vulnerabilidad, es decir, la potencialidad de sufrir consecuencias negativas, y decimos potencialidad porque no siempre una amenaza que conlleve un riesgo va a ser sinónimo de daño, no siempre el efecto será igual, inclusive, aunque el daño se produzca. Las características, circunstancias y los aspectos personales los hará susceptibles de sufrir o no el daño.

su dignidad. Se considera en condición de vulnerabilidad aquella persona que, en razón de su edad, género, estado físico o mental, o por circunstancias sociales, económica, étnicas o culturales, encuentre especiales dificultades para el efectivo ejercicio y reconocimiento de los derechos de los que es titular”. *Anteproyecto de Reformas del Código Civil y Comercial de la Nación*. Septiembre 2018. [29(05/2024)] Disponible en: <https://camoron.org.ar/nuevas-normas/doctrina-cam/anteproyecto-de-reforma-del-codigo-civil-y-comercial/>

(4) Real Academia Española. Ed. 2023. [18/04/2024] Disponible en: <https://dle.rae.es/vulnerable>.

Cuando las personas se enfrentan a situaciones de riesgo, el daño, aunque producido puede no afectarlos, si utilizan los distintos recursos, alianzas que pueden ofrecerles tanto las estructuras de oportunidades previstas por el estado, el mercado, la sociedad como también el propio esfuerzo. Las *Reglas sobre Acceso a la Justicia de las Personas en condición de Vulnerabilidad* a la que hacíamos referencia, luego de enunciar, en la regla 4, algunas de las causas que pueden llevar a esta situación, dispone: “[...] La concreta determinación de las personas en condición de vulnerabilidad en cada país dependerá de sus características específicas, o incluso de su nivel de desarrollo social y económico”.

Ante una situación de vulnerabilidad, nos encontramos con sujetos más o menos vulnerables y sujetos vulnerados. Diferenciando a la persona vulnerable, es decir, aquella que utiliza los recursos para enfrentar la adversidad, del vulnerado, Osorio Pérez⁵ dice: “[...] cuando la persona se enfrenta de manera continua a situaciones adversas y en desventaja permanente, sin contar con los recursos mínimos para enfrentar el riesgo no deben ser considerados vulnerables sino como vulnerados, puesto que la condición de vulnerado refleja el hecho de haber sido dañado”.

De lo expuesto concluimos que el concepto de vulnerabilidad no se puede aplicar de manera general. No es un concepto del todo o nada, por el contrario, se relaciona con las circunstancias, la situación y el contexto. Es elástico y polivalente. No todos los niños, mujeres, adultos mayores, son personas vulnerables o vulneradas, es decir no todos los grupos o sectores de la sociedad tienen las mismas necesidades, los mismos intereses, idénticos recursos, niveles sociales, poder, prestigio. Hay quienes por sus propios recursos pueden ante situaciones adversas enfrentar y hasta revertir el daño producido.

En relación a ello, Martha Albertson Fineman manifestó que la igualdad, como derecho que tienen las personas de ser tratadas de la misma manera, ignora los contextos, así como diferencias en circunstancias y capacidades por parte de aquellos cuyo tratamiento se compara⁶. En igual sentido la Corte Suprema de Justicia de la Nación⁷ consideró: “[...] Que sin perjuicio del tratamiento diferenciado que ha realizado el legislador respecto del colectivo de los beneficiarios de prestaciones de la seguridad social, en relación al colectivo de los trabajadores activos, corresponde preguntarse si todos aquellos se encuentran en las mismas circunstancias -como

(5) OSORIO PEREZ, Oscar. “Vulnerabilidad y Vejez: implicaciones y orientaciones epistémicas del concepto de vulnerabilidad”, *Intersticios Sociales*, Núm. 13, 2017. México. Pág. 5. [18/04/2024] Disponible en: https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-49642017000100003

(6) ALBERTSON FINEMAN, Martha. “El sujeto vulnerable y el Estado receptivo”, *Revista de derecho Emory*, vol. 60. Documento de investigación de derecho público de Emory No. 10-130, 2010. [14/04/2024] Disponible: https://www.researchgate.net/publication/228137739_The_Vulnerable_Subject_and_the_Responsive_State

(7) CSJN. “GARCÍA, María Isabel c/ AFIP s/ acción meramente declarativa de inconstitucionalidad”, 26-03-2019, *El Derecho - Revista de Derecho del Trabajo y Seguridad Social*, T. 2019, P. 265. Cita Digital: ED-DCCCXXXIX-499.

para recibir un tratamiento fiscal igualitario- o si existen condiciones especiales, basadas en un estado de mayor vulnerabilidad (producto de la avanzada edad u otras situaciones particulares como la discapacidad) que permitirían distinguir algunos jubilados, pensionados, retirados o subsidiados de otros”.

III. Adulto Mayor

El Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Económicos, Sociales y Culturales o Protocolo de San Salvador, suscripto en San Salvador el 17 de Noviembre de 1988, con el fin de consolidar un régimen de libertad personal y de justicia social fundado en el respeto de los derechos esenciales del hombre, en su artículo 9 establece: “toda persona tiene derecho a la seguridad social que la proteja contra las consecuencias de la vejez”. Por su parte, en su artículo 17 y bajo el título “Protección a los ancianos”, dispone: “Toda persona tiene derecho a protección especial durante su ancianidad”. Dispone además que los Estados partes se comprometen a adoptar de manera progresiva las medidas necesarias para proporcionar instalaciones adecuadas, así como alimentación, atención médica especializada a personas de edad avanzada, a ejecutar programas laborales específicos con la finalidad de que los ancianos realicen una actividad productiva y a estimular la formación de organizaciones sociales que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los ancianos.

La Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores dictada en el año 2017, ratificada en nuestro país por la ley 27360 y con jerarquía constitucional por la ley 27700 del año 2022, consagra el derecho de toda persona mayor a su realización como ser humano libre, exento de temor y miseria, a tomar sus propias decisiones, a tener su propio plan de vida, desarrollando una vida autónoma e independiente para lo cual establece la necesidad por parte del Estado, las familias y la sociedad de crear condiciones que le permitan gozar de derechos económicos, sociales, culturales, civiles y políticos, evitando el abandono, maltrato y la discriminación.

Esta convención define a la persona mayor, incluyendo bajo esta terminología al adulto mayor, a aquella de 60 años o más, salvo que la ley interna de cada país determine una base menor o mayor, siempre que esa base no sea superior a los 65 años.

Ante este contexto y con una legislación de protección especial, podríamos decir que los adultos mayores son personas vulnerables. ¿Todas las personas mayores son vulnerables? ¿La vulnerabilidad está causada por la edad madura? Sostenemos que para colocarlos en tal categoría se deberá analizar las condiciones y circunstancias en que cada uno vive, caso contrario corremos el riesgo de caer en el uso de una terminología y un catálogo quimérico y tal como lo expresa Osorio Pérez, en

su estudio sobre Vulnerabilidad y Vejez⁸, se crea un estigma negativo que coloca a todos los adultos mayores como débiles e imposibilitados y muchas veces como consecuencia de una mirada subjetiva de quien se refiere a la temática. No siempre lo que se supone y debe ser bueno para alguien también debe ser bueno para los demás. La exposición del daño que nos conecta con la vulnerabilidad es propia de un proceso y no de un estado o condición fija⁹.

IV. Renta Vitalicia

Dijimos que este contrato fue perdiendo importancia siendo su utilización escasa cediendo ante otras figuras jurídicas, tales como el fideicomiso o la contratación de seguros y, aunque no vigente, también existió la renta vitalicia previsional contemplada por la ley 24241.

Teniendo en miras este contrato una función económica social se lo califica como un contrato de previsión¹⁰. Sin embargo, López de Zavalía¹¹ distinguiendo el contrato de alimentos legal del convencional, considera que este último puede celebrarse acudiendo a la estructura del contrato oneroso de renta vitalicia. El mencionado autor dice: “No puede descartarse que alguien obtenga alimentos para sí, por el mecanismo del contrato oneroso de renta vitalicia, o los obtenga para otro, adecuando dicho contrato a la estructura de la estipulación a favor de terceros”.

(8) OSORIO PEREZ, Oscar. Ob. cit., p. 5.

(9) “(L)a operatividad del instituto de pronto pago exige la debida acreditación por parte del solicitante de los presupuestos a los que se encuentra supeditado su reconocimiento, esto es, a las especiales condiciones fundadas en razones de salud, alimentarias, u otras, que evidencien la situación de necesidad en que se encuentra el requirente [...]. (L)a constatación de esos extremos debe efectuarse con criterio estricto [...]. (L)a edad de las personas suele ser sólo un índice no automático [...] por lo que la sola apreciación de ese dato podría conducir también a establecer beneficios injustos a favor de quienes no lo necesitan generando la consecuente privación o merma de quienes, en cambio, si pudieran hallarse en situación de emergencia, como suele ocurrir con los acreedores laborales cualquiera sea su edad”. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala C “La Economía S.A. s/ quiebra- Incidente de verificación de crédito de Rocha Mercedes del Tránsito”; 08/02/2018. “La Cámara, si bien tuvo en cuenta las obligaciones del Estado desde la aprobación de la Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, consideró que no debe establecerse como regla que todas las personas mayores deban acceder automáticamente al pronto pago, sino que es necesario juzgar cada situación particular y evaluar si se configuran en cada una de ellas las aludidas razones que revelen que la necesidad de reconocer el cobro no admite espera”. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala C “La Economía Comercial S.A. de Seguros Generales y otro s/ quiebra”; 10/05/2018. Citados por Paula Noelia Bermejo en “Seminario Nuevos enfoques de la vulnerabilidad en el derecho privado”. [29/05/2024] Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=7LZoJ5LLxYA>

(10) PITA, Enrique Máximo. “Contrato oneroso de renta vitalicia”, en KIPER, Claudio (Director) - DAGUERRE, Luis O. (Coordinador), *Aplicación Notarial del Código Civil y Comercial de la Nación*, Rubinzal- Culzoni Editores, 1º Ed. Santa Fe, 2015, p. 508.

(11) LÓPEZ DE ZAVALIA, Fernando J. *Teoría General de los contratos*, Ed. Zavalía, Buenos Aires, 1995, pp. 320-321.

Vélez Sarsfield, en el art. 2076 del Código Civil, en adelante CC, había previsto el carácter alimentario que podía revestir esta renta, y disponía que cuando así fuera, la misma no podía ser empeñada o embargada. Si bien esta norma no se refleja en el Código Civil y Comercial de la Nación, en adelante CCCN, podría establecerse tal carácter por aplicación de las normas generales, siempre que la renta tenga como fin satisfacer las necesidades primarias del beneficiario¹².

Las rentas vitalicias están previstas en los artículos 1599, 1552 y 2509 del CCCN. Conforme a los artículos enunciados podrá tener origen contractual o testamentario, en el primer caso podrá ser oneroso o gratuito, siendo gratuito se regirá por las reglas de la donación. Aunque, conforme lo expresa López de Zavalía¹³, no serían las únicas causas, ya que también la novación podría dar origen a este contrato.

IV. 1. Su regulación en el CCCN

a) Aspectos generales

El contrato oneroso de renta vitalicia ha sido legislado en nuestro ordenamiento jurídico, como un contrato nominado en cuanto a la manera de obtener una renta. Dice el artículo 1599: “El contrato oneroso de renta vitalicia es aquel por el cual alguien, a cambio de un capital o de otra prestación mensurable en dinero se obliga a pagar una renta en forma periódica a otro, durante la vida de una o más personas humanas ya existentes designadas en el contrato”.

De este concepto podríamos extraer los siguientes caracteres: es un contrato bilateral¹⁴, ya que se generan obligaciones recíprocas tanto para el deudor como para el constituyente; es oneroso, al generar ventajas y obligaciones para ambas partes; es un contrato aleatorio para el deudor, ya que las prestaciones debidas dependerán de un acontecimiento incierto; es un contrato formal, dado que requiere la forma de escritura pública.

En cuanto a los sujetos que intervienen son: el constituyente, que es quien entrega el capital o la prestación mensurable en dinero; el deudor que es quien se obliga a pagar la renta; el beneficiario, que puede o no ser el constituyente y cabeza de renta, la persona cuya vida se toma para definir la duración del contrato.

(12) D’ALESSIO, Carlos Marcelo. *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, Ricardo Luis Lorenzetti (Director), Tomo VII, 1° ed., Rubinzal- Culzoni Editores, Santa Fe, 2015, p. 831.

(13) LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., cit., p. 267.

(14) “Nosotros adherimos a la tesis de la unilateralidad. Para que un contrato sea bilateral, es preciso que ambas partes se obliguen recíprocamente, y en el contrato oneroso de renta vitalicia, el constituyente no se obliga a dar, sino que da: antes de que dé, no hay contrato de renta vitalicia y después que ha dado ya no cabe hablar de que esté obligado a dar”. LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., cit., p. 313.

Cuando la norma se refiere a un capital o a otra prestación mensurable en dinero, se debe entender en términos amplios. El artículo 2076 CC parecía limitar el objeto de la prestación a dinero, cosas muebles o inmuebles, ello llevó a la doctrina a considerar que el capital productivo de la renta tanto podía consistir en la entrega del dominio pleno de una cosa mueble o inmueble como también de la nuda propiedad, el usufructo, el uso, la transferencia de un fondo de comercio, acciones de una sociedad, cesión de créditos o de herencia e inclusive la renuncia a un usufructo¹⁵, doctrina que es receptada en el CCCN.

b) Forma

En cuanto a la forma, el artículo 1601 del CCCN exige el requisito de la escritura pública. A diferencia de cuando el contrato es a título gratuito, la forma exigida por la norma no es bajo pena de nulidad, por lo que, si se hubiese constituido mediante instrumento privado, se podrá aplicar la conversión establecida en el artículo 1018 del CCCN, del que surge una obligación de hacer.

Para el supuesto de que el beneficiario sea un tercero, podría configurar una liberalidad, una donación indirecta entre el constituyente y el beneficiario, pudiendo estar alcanzada por las reglas de la inoficiosidad, sin embargo este contrato no estaría afectado por la forma requerida por el artículo 1558 del CCCN, ya que no deja de ser oneroso entre el constituyente y el deudor¹⁶.

c) Renta periódica

Durante la vigencia del CC se discutía si la renta pactada en frutos o servicios debía abonarse en su equivalente en dinero o si, por el contrario, podía pagarse tal como se había convenido en el contrato. También se debatía si la equivalencia se determinaba a la fecha del contrato o al tiempo del pago de la renta.

El CCCN, en su artículo 1602, zanja dicha problemática estableciendo: «La renta debe pagarse en dinero. Puede preverse la prestación en otros bienes que no es dinero, pero el pago de cada cuota debe hacerse mediante el pago de su equivalente en dinero». De esta manera nuestro cuerpo normativo recepta la doctrina que entendía enfáticamente que el pago debía hacerse en dinero y que consideraba ventajoso el determinar la equivalencia al momento de cada pago ya que ello permi-

(15) CÁMARA 1A DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE BAHÍA BLANCA, SALA I. “DELORME, Celia Benigna E. c. GALMARINI, Eduardo Mariano s/ escrituración”, 30/06/2011, LLBA 2011 (agosto), 768. Cita Online: AR/JUR/27800/2011.

(16) BORDA Guillermo A. *Manual de Contratos*, 8° Edición actualizada, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1976, p. 348.

tía corregir los efectos de la inflación, reputándose injusto abonar la renta mediante una moneda depreciada.

Conforme al mismo artículo, el contrato debe establecer con qué periodicidad se paga cada cuota y cuál va a ser el monto de cada una de ellas. Si nada se dice, se considera que son de igual valor. Asimismo establece que la renta se devenga por período vencido. Si la persona que se ha tomado en consideración para la duración del contrato fallece antes del vencimiento de la cuota, se debe pagar la parte proporcional desde el último vencimiento hasta la fecha de fallecimiento de la persona cuya vida se toma en consideración para la duración del contrato.

d) Pluralidad de beneficiarios

El artículo 1603 prescribe que “la renta puede establecerse a favor de una o más personas al momento de formalizarse el contrato, en forma sucesiva o simultánea. Si se establece que se perciba simultáneamente, si nada se dice en el contrato, se pagarán por partes iguales y sin derecho de acrecer. El derecho de renta es transmisible por actos entre vivos y por causa de muerte”.

Si bien el título del artículo establece la pluralidad de beneficiarios también puede haber pluralidad de las otras partes contratantes. Si se hubiese establecido la renta a favor de beneficiarios sucesivos estos cobrarán cuando fallezca el anterior beneficiario. Así, por ejemplo, si se constituyó a favor de un cónyuge se podría establecer que fallecido éste la renta pase a favor del cónyuge vivo. En este caso estaríamos en presencia de una estipulación a favor de terceros en el que se le aplicaría el art. 1027 del CCCN. En cuanto al derecho de acrecer se debe pactar expresamente caso contrario la parte de la renta del beneficiario fallecido se va a cancelar.

Respecto de la última parte del artículo, en cuanto a la transmisibilidad de la renta, la norma es concordante con los artículos 1616¹⁷ y 1024¹⁸ del CCCN. Debemos tener presente que la transmisibilidad en caso de muerte, podrá darse a favor de los herederos, cuando no coincida en la persona del beneficiario la persona cabeza de renta, ya que en este caso se extinguiría el contrato. Así mismo, consideramos que si a la renta se le dio el carácter de alimentaria el contrato también quedaría extinguido.

(17) Artículo 1616 CCCN: “Derechos que pueden ser cedidos. Todo derecho puede ser cedido, excepto que lo contrario resulte de la ley, de la convención que lo origina, o de la naturaleza del derecho”.

(18) Artículo 1024 CCCN: “Sucesores universales. Los efectos del contrato se extienden, activa y pasivamente, a los sucesores universales, a no ser que las obligaciones que de él nacen sean inherentes a la persona, o que la transmisión sea incompatible con la naturaleza de la obligación, o este prohibida por una cláusula del contrato o la ley”.

e) Resolución del contrato

- Falta de pago

Conforme lo establece el artículo 1604 del CCCN, “el que entrega el capital o sus herederos pueden demandar la resolución del contrato ante la falta de pago del deudor y restitución del capital”.

El constituyente de la renta, ante el incumplimiento no debe emplazar al deudor para poder resolver el contrato, sino que puede hacerlo unilateralmente. La resolución se produce de pleno derecho, transformándose el deudor en un tenedor de la cosa con la obligación de restituir.

Así mismo la norma establece que para el caso que se hubiese dispuesto que el beneficiario de la renta sea un tercero se le aplicará lo dispuesto por el artículo 1027 del CCCN. En virtud de ello el estipulante puede revocar la estipulación mientras no sea aceptada por el beneficiario, una vez aceptada, este último pasa a formar parte del contrato por lo que tiene a su favor todos los derechos y las facultades estipuladas, entre ellas la facultad de revocar.

- Otras causas

Entre las causales específicas de resolución del contrato, el CCCN establece la resolución por falta de garantía y la resolución por enfermedad coetánea a la celebración del contrato de quien es cabeza de renta.

A fin de garantizar el cumplimiento de las rentas por parte del deudor se puede convenir en el contrato la constitución de garantías las que pueden ser tanto personales (fianza, seguro) como reales (hipoteca, anticresis, prenda). También se podrán solicitar posteriormente, aunque no se haya convenido, ante la falta de pago, el menoscabo de los bienes o por ausentarse el deudor del lugar de pago. Se deberá analizar en el caso concreto cuál de ellas es más beneficiosa teniendo en cuenta el capital y objeto dado al deudor.

En el caso de que el deudor no otorgue la garantía a la cual se ha obligado o disminuya la garantía dada, el beneficiario o sus herederos pueden demandar la resolución del contrato debiendo restituirse solo el capital.

Para el caso de resolución por enfermedad de quien es cabeza de renta, la norma establece tres requisitos: quien es cabeza de renta debe fallecer dentro de los treinta días de la celebración del contrato, que padezca de una enfermedad al tiempo de la celebración del mismo y que fallezca por esa enfermedad. Cuando la norma habla de enfermedad también incluye al suicidio. Ambas partes, beneficiarios y deudor deben restituirse lo recibido.

- *Extinción de la renta*

El contrato oneroso de renta vitalicia se extingue con el fallecimiento de la persona que ha sido designada como cabeza de renta, siendo nula la cláusula que se establezca en el contrato con la finalidad de sustituirlo o incorporar uno nuevo. Si son varias las personas designadas como cabeza de renta, el contrato subsiste hasta el fallecimiento de la última, la renta seguirá devengándose, pero sin derecho de acrecer salvo que expresamente se hubiese estipulado. La prueba del fallecimiento siempre corresponderá al deudor de la renta.

IV. 2. Aspectos que refuerzan el contrato

a) *Equivalencia*

La importancia de la función de este instituto, si a los sujetos vulnerables nos referimos, y en virtud de ser un contrato aleatorio, de cumplimiento sucesivo y de largo plazo, resulta relevante el equilibrio a través del tiempo que debe mantenerse entre las cuotas y el valor de la cosa entregada.

- *Imprevisión*

El art. 1091 del CCCN bajo el título de Imprevisión, establece: “Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevenida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación. Igual regla se aplica al tercero a quien le han sido conferidos derechos, o asignadas obligaciones, resultantes del contrato, y al contrato aleatorio si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su alea propia”.

Ante situaciones ajenas al contrato, tal como cambios en las circunstancias económicas, por la que se produjera una desvalorización en la renta y como contrapartida el aumento de valor del capital entregado, siempre que escape a previsibilidad que el acreedor de la renta debió considerar al celebrar el contrato, la norma antes mencionada permite la resolución del contrato o su adecuación.

A este respecto la jurisprudencia se ha expedido diciendo: “aún bajo legislaciones que no aceptan de manera general la revisión de los contratos por imprevisión, se incluye una excepción importante a ese principio en materia de renta vitalicia, dado que el contrato se celebra por el acreedor con el único fin de asegurar su vida material, y sería muy injusto reducirlo a una renta que se ha convertido en ínfima,

cuando pudo conservar un bien que habría adquirido gran valor por el hecho mismo de la desvalorización que lo perjudica”¹⁹.

- *Renta*

La fijación del monto de la renta es libre y seguramente su valor, por ser un contrato aleatorio, como lo expresa Borda²⁰, será superior al interés del capital o a la renta normal que pueda dar la propiedad sin que ello afecte la validez de las estipulaciones salvo que bajo la apariencia de una renta vitalicia se esconda otro tipo de contrato.

A los efectos de mantener la equivalencia y no sufrir los efectos de la inflación, las partes tienden a pactar en moneda extranjera la renta en estos contratos, moneda que no siempre ha sido aceptada en nuestra legislación. Así, en el CCCN se dispuso que el compromiso de pagar en moneda extranjera debe considerarse como de “dar cantidades de cosas” y que el deudor puede liberarse “dando su equivalente en moneda de curso legal”. Así mismo debemos tener en cuenta la prohibición de indexar establecida por los artículos 7 y 10 de la Ley 23928. A fin de escapar a estas situaciones se comenzaron a utilizar cláusulas contractuales por las que las partes acordaban que el pago con la moneda extranjera es condición esencial del contrato no pudiendo el deudor invocar la conversión en moneda de curso legal. En la actualidad en virtud de las modificaciones dispuestas al artículo 765 del CCCN por el DNU N° 70/2023, se puede pactar en moneda extranjera y cumplirse en dicha moneda.

Esta inestabilidad legislativa que nos acompaña, hace que centremos nuestra mirada en las normas propias del instituto. El artículo 1602 del CCCN da la posibilidad de que la renta sea pactada en otros bienes que no sea dinero, debiéndose entregar su equivalente en dinero al momento de cada pago. Ello permite utilizar valores como moneda argentino oro, moneda extranjera, granos, hacienda, materiales de construcción, sin que se pueda objetar por pago en moneda que no sea de curso legal o considerar que se encubre procedimientos indexatorios, ya que el artículo citado trae implícita la posibilidad de mantener la renta actualizada.

En tal sentido, haciendo referencia al equivalente en dinero y a la relevancia económica en épocas de inflación, Spota²¹ se refirió diciendo: “En efecto, si la renta consiste en frutos, en vestidos, en alimentos, en casa habitación, la depreciación monetaria no tiene ninguna consecuencia perjudicial para el acreedor de la renta, porque, claro, el deudor de la renta deberá entregar tanto dinero como sea neces-

(19) CNCiv., Sala D, 29-11-73, “Azteca S.A c/ Wheeler, Gualberto E.” E.D. 56-223.

(20) BORDA, Guillermo A. Ob. cit. p. 825.

(21) SPOTA, Alberto. *Instituciones de Derecho Civil. Contratos*, Volumen VIII, Buenos Aires, Editorial Depalma, 1983, p. 354.

rio para que [...] pueda adquirir los artículos de alimentación, de ropa, o pagar el precio de la locación, etcétera”.

Al considerar la renta vitalicia como herramienta para personas vulnerables, es aconsejable dejar establecido, de manera expresa en el contrato, el carácter de pensión alimentaria. López de Zavalía²² expresaba: “La renta que constituye una pensión alimenticia (art. 2076 CC), tiende a satisfacer las necesidades del alimentado. De hecho, una inflación conducirá al incremento de la renta, pero pensamos que contra ello no podrá aducirse la ley de convertibilidad: si deben reputarse las leyes más sabias que el legislador concreto, no debe pensarse que una que erradicó las cláusulas de reajuste monetario haya querido suprimir la substancia de la obligación alimentaria”.

b) Derecho real de uso

En una misma persona puede haber distintas capas de vulnerabilidad según el contexto y circunstancias. Así, un adulto mayor que percibe una jubilación mínima, ante los desajustes económicos, será menos vulnerable que aquel adulto mayor que tenga el mismo ingreso pero que padezca de alguna dolencia física o psicológica y que lo lleve a necesitar de medicamentos y de cuidados de terceros. Estas situaciones que actúan como gatillos disparadores pueden llevar a otras vulnerabilidades, produciéndose lo que se conoce como el efecto cascada²³.

Conforme a lo expuesto, creemos que no es suficiente con la formalización de un contrato oneroso de renta vitalicia si el capital resulta idóneo para que, aplicando otras figuras jurídicas, podamos evitar o minimizar otras capas de vulnerabilidad.

Como lo hemos expresado en párrafos anteriores, la transmisión del capital en el contrato oneroso de renta vitalicia por parte del acreedor, puede ser cualquier bien apreciable en dinero, por lo que el sujeto vulnerable, en nuestro caso el adulto mayor, podrá acordar con la entrega de la nuda propiedad reservándose el derecho real de usufructo, uso o habitación, de manera gratuita y vitalicia.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expresado ¿Cuál de las figuras jurídicas será la más apropiada? Cada caso particular necesitará del estudio y consideración de cuál es el capital objeto del contrato. A modo de ejemplo, si el adulto mayor fuera titular de un inmueble en el que vive, y quisiera procurarse una renta que le permita una mejor calidad de vida, podría transmitir la nuda propiedad bajo los alcances del artículo 1599 CCC, reservándose el derecho real de uso de manera gratuita y vitalicia. Y ¿por qué no el de habitación? Ante la posibilidad de que el

(22) LÓPEZ DE ZAVALIA, Fernando J., cit., p. 326.

(23) LUNA, Florencia. *Grupos en situación de vulnerabilidad*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, Año 2021. [13/05/2024] Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/14/6503/9.pdf>

sujeto de nuestro estudio tenga que ser trasladado a una institución de reposo²⁴, el derecho real de uso le permitirá constituir derechos personales, un contrato de locación, por ejemplo, ello posibilitaría obtener una renta a fin de solventar los gastos que tal circunstancia le generaría, facultad a la que no podría recurrir si se reservara el derecho real de habitación, salvo que expresamente se contemplara tal circunstancia para aumentar la renta.

Así mismo los frutos obtenidos por el derecho real de uso no pueden ser embargados mientras el uso se limite a cubrir las necesidades del usuario y su familia, ventaja que no la tiene el titular del derecho real de usufructo.

Por consiguiente, se hace necesario hacer un análisis de cada situación en particular a fin de considerar y buscar aquellos elementos que, siendo previstos, nos permitan evitar que la vulnerabilidad se actualice y vulnere²⁵.

V. Conclusiones

Las *Reglas sobre Acceso a la Justicia de las Personas en condición de Vulnerabilidad* dictadas en Brasilia en el año 2008, enumera -generalizando- a quienes se consideran vulnerables. La vulnerabilidad de las personas o comunidades, inclusive de aquellas no incluidas en la *Regla Tres*, surge de la interacción entre la susceptibilidad que cada persona tiene de ser alcanzada por las consecuencias negativas, producto de la adversidad, y de la posibilidad de contar y aplicar las estructuras de oportunidades previstas por el estado, el mercado, la sociedad y el propio esfuerzo.

No todos los grupos o sectores de la sociedad tienen las mismas necesidades, los mismos intereses, idénticos recursos, niveles sociales, poder, prestigio, por lo que trasladar y aplicar las reglas dadas en Brasilia para acceso a la Justicia, a otros órdenes, coloca a todas las personas en una línea de igualdad, desconociendo contextos, circunstancias y capacidades. Hay quienes por sus propios recursos pueden ante situaciones adversas enfrentar y hasta revertir el daño producido. La exposición del daño que conecta con la vulnerabilidad es propia de un proceso y no de un estado o condición fija.

No todos los adultos mayores son sujetos vulnerables. Agruparlos de manera genérica, tomando para ello normas de protección, sin analizar las condiciones y escenarios en los que cada uno de ellos vive y actúa, los coloca en situación de debilidad e indefensión.

En este contexto, el contrato oneroso de renta vitalicia, es una herramienta útil, lo que, unido a un derecho real, como el derecho real de uso, servirá, desde el punto de vista económico y social, para obtener mayores recursos y mejorar la calidad de

(24) Esta situación sería condición estímulo que actualizaría la capa de vulnerabilidad.

(25) LUNA, Florencia, cit.

vida del adulto mayor que se encuentre en condición de vulnerabilidad, escapando así a los efectos de la pobreza y la marginalidad.

El artículo 1602 CCCN da la posibilidad de que la renta sea pactada en otros bienes que no sea dinero, debiéndose entregar su equivalente en dinero al momento de cada pago. Ello permite utilizar valores como moneda argentina, oro, moneda extranjera, granos, hacienda, materiales de construcción, sin que se pueda objetar por pago en moneda que no sea de curso legal o considerar que se encubre procedimientos indexatorios, ya que el artículo citado trae implícita la posibilidad de mantener la renta actualizada.

Al considerar la renta vitalicia como herramienta para personas vulnerables, es aconsejable dejar establecido, de manera expresa en el contrato, el carácter de pensión alimentaria. Ello permitirá mantener la equivalencia entre el capital y la renta.

La transmisión del capital en el contrato oneroso de renta vitalicia por parte del acreedor, puede ser cualquier bien apreciable en dinero, por lo que se podrá acordar con la entrega de la nuda propiedad reservándose el derecho real de uso de manera gratuita y vitalicia. Este derecho le permitirá al acreedor, en el caso de tener que ser trasladado a una institución de reposo, constituir derechos personales y así obtener una nueva renta a fin de solventar los gastos que tal circunstancia le genera, facultad a la que no podría recurrir si se reservara el derecho real de habitación, salvo, que expresamente se estipule, para el caso, el aumento de la renta. Así mismo, los frutos obtenidos por el derecho real de uso no pueden ser embargados mientras el uso se limite a cubrir las necesidades del usuario, ventaja que no tiene el titular del derecho real de usufructo.

VI. Bibliografía

- ALBERTSON FINEMAN, Martha. "El sujeto vulnerable y el Estado receptivo", *Revista de Derecho Emory*, vol. 60. Documento de investigación de derecho público de Emory No. 10-130, 2010. [14/04/2024] Disponible: https://www.researchgate.net/publication/228137739_The_Vulnerable_Subject_and_the_Responsive_State
- ANTEPROYECTO DE REFORMA DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL, 2018. [18/04/2024] Disponible en: <https://camoron.org.ar/nuevas-normas/doctrina-cam/anteproyecto-de-reforma-del-codigo-civil-y-comercial/>
- BERMEJO, Paula Noelia. "Seminario Nuevos enfoques de la vulnerabilidad en el derecho privado", [29/05/2024] Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=7LZoJ-5LLxYA>
- BORDA Guillermo A. *Manual de Contratos*, 8ª Edición actualizada, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1976.
- D'ALESSIO, Carlos Marcelo. *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, Ricardo Luis Lorenzetti (Director), Tomo VII, 1º ed., Rubinzal- Culzoni Editores, Santa Fe, 2015.
- LÓPEZ DE ZAVALIA, Fernando J. *Teoría General de los contratos*, Ed. Zavalía, Buenos Aires, 1995.

- LUNA, Florencia. *Grupos en situación de vulnerabilidad*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, 2021 [13/05/2024] Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/14/6503/9.pdf>
- LUNA, Florencia. "Vulnerabilidad: la metáfora de las capas", *Jurisprudencia Argentina*, IV, fascículo N° 1, Buenos Aires, 2008.
- OSORIO PEREZ, Oscar. "Vulnerabilidad y Vejez: implicaciones y orientaciones epistémicas del concepto de vulnerabilidad", *Intersticios Sociales*, Núm. 13, México, 2017, pp1-34. [18/04/2024] Disponible en: https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-9642017000100003
- PITA, Enrique Máximo. "Contrato oneroso de renta vitalicia, en KIPER, Claudio (Director) - DAGUERRE, Luis O. (Coordinador), *Aplicación Notarial del Código Civil y Comercial de la Nación*, Tomo II, Rubinzal - Culzoni Editores, 1° Ed. Santa Fe, 2015.
- PIZARRO, Roberto. *La vulnerabilidad social y sus desafíos: una mirada desde América Latina*, División de Estadística y Proyecciones Económicas, Santiago de Chile, febrero de 2001. [18/04/2024] Disponible en: <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/3facc730-98f5-4112-9ef5-9d4892cefd74/content>
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Ed. 2023 [18/04/2024] Disponible en: <https://dle.rae.es/vulnerable>.
- SOLIGO SCHULER, Nicolás A. "Contrato Oneroso de Renta Vitalicia", *Revista del Notariado* N° 897. [20/04/2024] Disponible en: <https://biblioteca.colegio-escribanos.org.ar/pdfs/54342.pdf>
- SPOTA, Alberto. *Instituciones de Derecho Civil. Contratos*, Volumen VIII, Buenos Aires, Editorial Depalma, 1983.
- VALDÉS GÁZQUEZ, María. "Vulnerabilidad Social, genealogía del concepto", *Gazeta de Antropología*, 2021, España. [20/04/2024] Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7955809>

- Jurisprudencia

- CAMARA NACIONAL CIVIL, SALA D. "AZTECA S. A. c/ WHEELER, Gualberto E." 29-11-73, E.D. 56-223.
- CÁMARA 1A DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE BAHÍA BLANCA, SALA I. "DELORME, Celia Benigna E. c. GALMARINI, Eduardo Mariano s/escrituración", 30/06/2011, LLBA 2011 (agosto), 768. Cita Online: AR/JUR/27800/2011.
- CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, "GARCÍA, María Isabel c/ AFIP s/ acción meramente declarativa de inconstitucionalidad". Fecha: 26-03-2019. *El Derecho - Revista de Derecho del Trabajo y Seguridad Social*. Tomo 2019, CABA, p. 265. Cita Digital: ED-DCCCXXXIX-499.