Voces: UNIFICACION CIVIL Y COMERCIAL ~ CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION ~ CONTRATO ~ RENTA VITALICIA ~ CONTRATO ONEROSO ~ PAGO ~ FORMA DEL CONTRATO ~ OBLIGACIONES ~ CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO ~ RESOLUCION DEL CONTRATO
Título: Modificaciones introducidas por el Código Civil y Comercial al contrato oneroso de renta vitalicia
Autor: Tabares, Julieta
Publicado en: Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril), 21/04/2015, 464
Cita Online: AR/DOC/1156/2015

Sumario: I. Introducción. — II. La definición legal. — III. La forma del contrato. — IV. Las obligaciones de las partes. — V. La resolución del contrato por enfermedad terminal o suicidio del cabeza de renta.

I. Introducción

El contrato oneroso de renta vitalicia (1) cumple una función de previsión que responde al temor del constituyente de verse afectado, él mismo u otra persona a quien desee beneficiar, por una contingencia (incapacidad, vejez, desempleo, etc.) que los imposibilite o dificulte para satisfacer sus necesidades personales por sí mismos (2).

Es cierto que, actualmente, la finalidad económica perseguida puede alcanzarse mediante otras formas profesionalmente organizadas, como el seguro en sus diversas formas y la seguridad social (3). Sin embargo, se ha sostenido que la figura en análisis no ha perdido importancia y que la regulación de la misma contenida en el Código es aplicable incluso a las rentas vitalicias nacidas de un contrato de seguro, por lo que su estudio no es ocioso ni su aplicación práctica ha desaparecido (4).

El presente trabajo se propone dar cuenta de las modificaciones más significativas que el Código Civil y Comercial de la Nación ha producido con relación al mencionado contrato.

II. La definición legal

En el Código Civil y Comercial de la Nación, el contrato oneroso de renta vitalicia se encuentra regulado en el Libro tercero sobre "Derechos personales", específicamente en el título cuarto que corresponde a los "Contratos en particular" (artículos 1599 a 1608). El articulado que lo regula es una fiel reproducción del régimen que integró el Proyecto de Código Civil de 1998.

El artículo 1599 lo define como "...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". El concepto perfecciona la redacción del artículo 2070 del Código Civil, en consonancia con las observaciones señaladas por la doctrina nacional.

II.1. Los avances que surgen de la definición

Es posible indicar, al menos, cuatro progresos en la técnica legislativa del reciente precepto: la ampliación del concepto de capital, la aclaración sobre la periodicidad del pago de la renta, la referencia a los requisitos que debe reunir el cabeza de renta y la caracterización del contrato como consensual y bilateral. A continuación, detallaremos cada uno de ellos.

II.1.1. El capital

El artículo 1599 alude a "un capital u otra prestación mensurable en dinero", en reemplazo del limitado concepto "cosa apreciable en dinero, mueble o inmueble". De esta forma se clarifica que el capital puede consistir en dinero o en otra cosa (5). Esta expresión abarca a los bienes en sentido estricto del derecho argentino (bienes inmateriales) y las cosas (bienes materiales). Mientras en la segunda categoría entra el dinero, los muebles e inmuebles; en la primera lo hacen todo tipo de prestaciones, de dar, hacer y no hacer, en todos los casos con contenido patrimonial (6). Además, sostiene SPOTA que la expresión "cosa apreciable en dinero" es redundante debido a que la palabra "cosa" lleva consigo su valor económico (7). Se supera así la estrechísima designación del artículo 2070 del Código Civil (8).

II.1.2. La periodicidad del pago de la renta

El precepto en análisis refiere al "pago de la renta en forma periódica", reemplazando "renta anual", en razón de que dicho pago puede estipularse por otros períodos, tales como meses o semestres (9). No se justificaba descartar esas posibilidades ya que no estando en juego ni las buenas costumbres ni el orden público, el tiempo fijado para la reiteración del pago de la renta queda supeditado al acuerdo que hagan las partes al respecto, en el momento de la celebración del contrato (10).

II.1.3. El cabeza de renta

Con relación a la duración del contrato, la reciente disposición menciona "la vida de una o más personas humanas ya existentes", sustituyendo el enunciado "durante la vida de uno o muchos individuos". De tal forma, se especifican dos condiciones ineludibles que deben reunir el o los cabezas de renta. En primer lugar, necesariamente ha de tratarse de personas humanas ya que sólo respecto de ellas puede considerarse la vida y la

muerte, y el fallecimiento es el suceso que determina la extinción del contrato. En segundo lugar, deben ser existentes debido a que el contrato será de ningún efecto cuando la persona cuya vida sirvió de base para fijar la duración de la renta, no existía al día de su formación o había dejado de existir (11).

El primero de los requisitos indicados (personas humanas) desde siempre fue apreciado por los autores con relación al cabeza de renta. El otro (existencia) se encuentra contemplado en el artículo 2078 del Código Civil. El precepto dispone que el contrato "...será de ningún efecto cuando la renta ha sido constituida en cabeza de una persona que no existía el día de su formación...". Como la existencia del cabeza de renta resulta esencial para la efectiva validez del acuerdo, por tratarse de un contrato aleatorio, donde justamente el álea está constituida por la incertidumbre tenida por las partes respecto a la fecha en que se producirá el deceso del cabeza, el Código velezano establece que el negocio celebrado deviene nulo y no tendrá ningún efecto jurídico (12). Creemos que el Código Civil y Comercial realiza un avance al incorporar ambas exigencias en la propia definición del contrato, contemplándolas como presupuestos de validez del mismo.

II.1.4. La caracterización como consensual y bilateral

Se ha sostenido en forma unánime que en el régimen del Código Civil el contrato oneroso de renta vitalicia es real y, en opinión mayoritaria (13), unilateral, pues no queda concluido sino por la entrega de la cosa. De lo que se sigue que sin esa entrega no se perfecciona (14). Así lo regula el artículo 2071 al disponer que "...no quedará concluido sino por la entrega del dinero, o por la tradición de la cosa, en que consistiese el capital". A su vez, es unilateral porque una vez conformado el contrato mediante la entrega de la cosa, ya no quedan obligaciones a cargo del constituyente, salvo las eventuales de garantía propias de todo acto a título oneroso (15). Recordemos que, según el artículo 2070, el constituyente no se obliga a dar, sino que da. Antes de dar no hay contrato oneroso de renta vitalicia y después de que ha dado ya no cabe hablar de la obligación de dar. De tal forma, el único obligado es el deudor (16).

En razón de lo explicado precedentemente, puede concluirse que sus elementos esenciales particulares son: a) la entrega en propiedad, del constituyente al deudor, de un capital que puede consistir en una suma de dinero u otros bienes muebles o inmuebles; y b) la obligación, por parte del deudor, de pagar la renta vitalicia al beneficiario.

Sin embargo, la entrega de la cosa no posee en el derecho moderno la significación que adquirió anteriormente. Se ha argumentado que no puede sustituir al consentimiento porque éste es un elemento esencial del contrato (17). Dicha entrega carece de justificación jurídica, no tiene explicación alguna y sólo se mantiene en los códigos por razones de tradición (18). El Código Civil y Comercial no queda el margen de la tendencia actual y, en consecuencia, suprime la distinción entre contratos consensuales y reales, haciendo desaparecer la última categoría.

Así, el contrato oneroso de renta vitalicia es consensual como resultado de la postura que adopta legislación unificada. El contrato se perfecciona por el consentimiento. Luego, la entrega de la cosa jugará como presupuesto de eficacia y, por el merco acuerdo de voluntades, nacerán dos obligaciones: la entrega de la cosa y la correspondiente obligación de pagar las pensiones, transformándolo en un contrato bilateral. Además, advertimos que la obligación de devolver no existe, razón por la cual tiene menos sentido aún exigir la entrega previa para que se produzca la perfección del contrato (19).

El hecho de que una de las prestaciones, la del constituyente, sea de tracto único y la otra, la del deudor, de tracto sucesivo, no es obstáculo para que sea considerado bilateral (20).

De tal modo, el primero de los elementos esenciales particulares indicados varía, mientras que el otro permanece inalterado. Sugerimos el siguiente en reemplazo de aquél: a) la obligación de entregar un capital u otra prestación mensurable en dinero.

II.2. La deficiencia de la definición

Se ha sostenido que las palabras "alguien" y "otro", empleadas por el artículo 2070 del Código Civil, son poco técnicas; por ello es conveniente reemplazarlas por la noción de parte (21). Sin embargo, el artículo 1599 del Código Civil y Comercial no introduce modificaciones al respecto. Nos parece que hubiese sido preferible utilizar el término sugerido para referir a los centros de interés que concurren a formar el acto jurídico, más aún cuando se advierte en el artículo 957 (22) que la propia definición de contrato ha superado tal observación.

Recordemos que son partes del contrato oneroso de renta vitalicia el constituyente y el deudor, luego cada una de ellas podrá estar integrada por una o varias personas.

III. La forma del contrato

El artículo 1601 del Código Civil y Comercial dispone que "El contrato oneroso de renta vitalicia debe celebrarse en escritura pública". La diferencia que advertimos con relación al artículo 2071 del Código Civil, es que la reciente disposición elimina los términos "bajo pena de nulidad". Cabe recordar que a pesar de la expresión que contiene la disposición vigente, gran parte de los autores (23) ha considerado que el contrato es formal no solemne. Primeramente porque, en 1968, la ley 17.711 eliminó del artículo 1184 las palabras "bajo pena de nulidad", de suerte que el inciso 5º de esa norma, que prevé que debe realizarse en escritura pública

toda constitución de renta vitalicia, ya no contiene la sanción antes referida (24). En segundo lugar, porque de la combinación de los artículos 1185 y 1187 resulta que el incumplimiento de la forma hace posible que una de las partes solicite el cumplimiento de la celebración por escritura pública (art. 1185, Cód. Civ.), de lo que deviene que es una forma relativa a la que resulta aplicable el instituto de la conversión del negocio jurídico. De tal modo, la única forma ad solemnitatem absoluta es exigida para la constitución de rentas vitalicias gratuitas, efectuadas bajo forma de donación (art. 1810, Cód. Civ.) (25).

La opinión contraria es respaldada por Salvat (26), quien ha manifestado que el artículo 2071 del Código Civil se condice con el inciso 5º del artículo 1184. Estima que se trata de un contrato solemne absoluto, de modo que su incumplimiento lo hace inválido con fundamento en la sanción de nulidad a que hace referencia la primera de las normas mencionadas.

La supresión efectuada por la legislación unificada consolida la tesis mayoritaria y le quita el argumento a la minoritaria. Así, puede reafirmarse que el contrato es formal no solemne.

IV. Las obligaciones de las partes

Desde que el contrato oneroso de renta vitalicia es bilateral, origina obligaciones para ambas partes.

IV.1. Las obligaciones del constituyente de la renta

IV.1.1. La entrega del capital

El constituyente de la renta queda obligado a la entrega del capital que puede consistir en bienes muebles o inmuebles, o en dinero, cuyo dominio se transfiere al deudor de la pensión.

En el Código Civil y Comercial no se halla disposición alguna que regule la acción que tiene el deudor de la renta frente al incumplimiento de la obligación de entregar el capital. Es así que debemos recurrir al régimen previsto para las "Obligaciones en general". En virtud del mismo (27), cabe concluir que por no ser la entrega requisito para el perfeccionamiento del contrato, si la misma no tiene lugar al producirse dicho momento, el deudor de la renta, además del derecho a exigirla, tiene el de exigir los frutos que la cosa produzca (28).

IV.1.2. La obligación de saneamiento

El constituyente también es responsable, frente al deudor de la renta, del saneamiento por evicción y vicios ocultos, deber propio de los contratos onerosos que se rige por los preceptos que el Código Civil y Comercial contiene sobre la materia, y que puede ser suprimido por convenio de los interesados (29).

IV.2. Las obligaciones del deudor de la renta

IV.2.1. El pago de la pensión

El deudor de la renta asume la obligación principal de pagar la pensión fijada en los términos convenidos. Según el artículo 1602 del Código Civil y Comercial, "la renta debe pagarse en dinero. Si se prevé esta prestación en otros bienes que no son dinero, debe pagarse por su equivalente en dinero al momento de cada pago. El contrato debe establecer la periodicidad con que se pague la renta y el valor de cada cuota. Si no se establece el valor de las cuotas, se considera que son de igual valor entre sí. La renta se devenga por período vencido; sin embargo, se debe la parte proporcional por el tiempo transcurrido desde el último vencimiento hasta el fallecimiento de la persona cuya vida se toma en consideración para la duración del contrato".

Al ser la renta vitalicia un contrato de tracto sucesivo y prolongarse en el tiempo durante la duración de una vida humana, se puede producir el problema de la depreciación monetaria que llevará consigo un desequilibrio entre las prestaciones. De acuerdo a la legislación española, por caso, para evitar tal situación y garantizar la equivalencia de las prestaciones es posible y conveniente incluir en el contrato una cláusula de estabilización (30). En cambio, tales cláusulas están prohibidas en nuestro país por el artículo 7 de la ley 23.928; por lo tanto una solución posible es que las partes pacten una renta mixta (por ejemplo, parte en dinero y parte en frutos), la que en tal carácter será pagadera en su totalidad por su equivalente en dinero (31), como lo establece el citado artículo 1602. Otra alternativa es que los contratantes fijen cláusulas que establezcan a priori valores distintos de rentas para cada período de pago (32).

IV.2.1.1. Incumplimiento

El artículo 2088 del Código Civil veda al acreedor de la renta la posibilidad de demandar la resolución del contrato por la falta de pago de la renta, si no fue hecho con pacto comisorio. Sin embargo, en la doctrina nacional, BORDA (33) la admite igualmente desde que considera al contrato oneroso de renta vitalicia como bilateral. Así, argumenta que el artículo 1204 reformado por la ley 17.711, derogó tácitamente el 2088 por haber incorporado el pacto comisorio implícito en los contratos con prestaciones recíprocas. En cambio, otros autores como GHERSI (34) y LORENZETTI (35) la rechazan porque no consideran al contrato en análisis como uno con prestaciones recíprocas. Es decir que si las partes no pactan la existencia de la facultad de resolver, no se presume su existencia.

El artículo 1604 del Código Civil y Comercial resuelve el asunto desde que confiere acción al que entrega el capital o sus herederos para "demandar la resolución del contrato por falta de pago del deudor y la restitución del capital...". La solución guarda relación con la norma que admite la cláusula resolutoria implícita en los

contratos bilaterales (36).

Se ha afirmado que el incumplimiento del deudor debe tener la entidad suficiente como para poder conducir a la resolución (37). La legislación unificada regula de modo expreso tal exigencia, como requisito necesario para la configuración del incumplimiento, atendiendo especialmente a la finalidad del contrato (38).

Merece ser destacado que la disposición del reciente Código refiere a quien entrega el capital, es decir al constituyente; y también a sus herederos. En cambio, el Código Civil alude al acreedor. Creemos que los términos empleados por aquél son los técnicamente correctos ya que sólo podría demandar la resolución del contrato quien es parte del mismo, y el constituyente podría no coincidir con la persona designada como acreedor o beneficiario.

Finalmente, la norma refiere al supuesto en el cual la renta se constituye a favor de un tercero que no es parte del contrato a quien, desde su aceptación y en calidad de acreedor de la renta, se le reconoce la posibilidad de incoar una acción directa contra el deudor para solicitar el cumplimiento. Dado que en este caso se configuraría una estipulación a favor de tercero, se realiza una remisión al artículo 1027 (39).

IV.2.2. El otorgamiento de las seguridades prometidas

La obligación de otorgar garantías (tales como fianza o hipoteca) para asegurar el pago de la pensión no deriva de una cláusula esencial del contrato oneroso de renta vitalicia, ni siquiera de una cláusula natural. Su existencia sólo surge de una cláusula accidental (40) y, por tanto, sólo procede por el acuerdo expreso de las partes.

IV.2.2.1. Incumplimiento

Si el deudor incumple con la obligación de otorgar las seguridades prometidas, el artículo 2087 del Código Civil concede al acreedor la posibilidad de demandar la resolución del contrato y la restitución del precio de la renta. Igual solución procede si tales seguridades disminuyen por culpa del deudor. En este último supuesto el derecho del acreedor tiene una limitación importante, ya que únicamente es viable si la disminución es imputable al deudor. En consecuencia, cuando las seguridades prometidas por el deudor disminuyen por el hecho de un tercero o por fuerza mayor, el acreedor no tiene derecho a demandar la resolución del contrato y la restitución del precio (41).

El Código Civil y Comercial incorpora una disposición semejante que admite la facultad de resolver el contrato (42), aunque presenta ciertas variantes. En primer lugar, se observa que el artículo 1607, al igual que el 1604, menciona a quien entrega el capital. Al respecto, remitimos a la valoración efectuada en el punto 4.2.1.1. Asimismo, el derecho se amplía a los herederos del constituyente y desaparecen los términos por hecho suyo en relación con la disminución de las garantías prometidas por el deudor. Finalmente, el precepto admite la restitución, por parte del deudor, del capital únicamente, sin sus intereses ni frutos.

V. La resolución del contrato por enfermedad terminal o suicidio del cabeza de renta

El supuesto en análisis se encuentra contemplado en el artículo 2078 del Código Civil. De acuerdo al mismo, el contrato resulta inválido si la renta es constituida en cabeza de una persona atacada, al celebrar el contrato, de una enfermedad de la que muera en los treinta días siguientes; aunque las partes conozcan la enfermedad. En tal caso el contrato es nulo de nulidad absoluta, porque falta el álea que es requisito esencial del negocio (43). Es necesario que la persona esté enferma al momento de celebrar el contrato y que fallezca de esa enfermedad dentro de los treinta días. Al respecto, BORDA manifiesta que es dudoso que el concepto de nulidad pueda aplicarse con propiedad a este supuesto, ya que esta sanción supone un vicio existente en el momento del otorgamiento del acto, y en nuestro caso el contrato queda privado de sus efectos por un hecho posterior como es el fallecimiento de la persona cuya vida ha sido contemplada. Pero como este hecho posterior está ligado a otro (la enfermedad) que debe existir en el momento de la celebración, la calificación de nulidad no resulta del todo inapropiada. De cualquier modo lo que en definitiva interesa son los efectos de la sanción establecida en la ley, que son los correspondientes a las nulidades propiamente dichas (44). Tal sanción es, asimismo, adoptada por la legislación comparada (45).

Sin embargo, el Código Civil y Comercial, respetando el régimen del Proyecto de Código Civil del 1998, estima que la hipótesis conduce a la resolución del contrato. El artículo 1608 dispone: "Resolución por enfermedad coetánea a la celebración. Si la persona cuya vida se toma en consideración para la duración del contrato no es el deudor, y dentro de los treinta días de celebrado, fallece por propia mano o por una enfermedad que padecía al momento del contrato, éste se resuelve de pleno derecho y deben restituirse las prestaciones". Si bien en ambos casos (nulidad y resolución) los efectos son idénticos (46), el legislador se inclina por considerar que la muerte del cabeza de renta es ciertamente un hecho sobreviniente aunque, según parece, estaría desligado de la enfermedad existente al momento de la celebración del contrato. Es decir que no habría un vicio susceptible de determinar la invalidez del contrato desde el comienzo.

De acuerdo al reciente precepto el contrato se resuelve, por las dos causas que consigna, siempre que el cabeza de renta no asuma, a su vez, la calidad de deudor. Es posible concluir entonces que si coincidieran, se extinguiría el derecho a percibir la renta (y en consecuencia, la obligación de pagarla) según el artículo 1606, ya

que habría muerto la persona cuya vida se tomó en consideración para la duración del acuerdo. En ese caso, la solución de la norma parece no tener lógica y ser inequitativa, pues los herederos del deudor de la renta quedarían liberados de pagarla recibiendo el capital que hubiese entregado el constituyente, quien podría ser gravemente perjudicado si, de mala fe, el deudor a sabiendas de su enfermedad se hubiese constituido como cabeza de renta.

Con relación al concepto de enfermedad, el Código Civil no diferencia entre dolencia física y psíquica aunque se ha interpretado que incluye ambas. En este sentido, ha sido controvertido el caso del suicidio del cabeza de renta que, generalmente, hace presumir un estado de enfermedad mental que derivaría en la nulidad del contrato aunque resultaría difícil la prueba (47). Por su parte, BORDA sostiene que el suicidio originado en una enfermedad mental existente al suscribirse el contrato no permite declarar la nulidad, salvo que se pruebe que no se trata simplemente de una dolencia mental (una depresión, por ejemplo) sino de una verdadera demencia, en cuyo caso el acto es nulo por falta de capacidad para otorgarlo (48).

En la redacción del artículo 1608 se advierte la incorporación expresa del fallecimiento del cabeza de renta por mano propia como causa posible de la resolución del contrato. El aditamento resultará innecesario para quienes manifiestan que el suicidio supone una enfermedad psíquica. Más aún cuando el acápite de la norma refiere únicamente a la resolución por enfermedad coetánea a la celebración.

(1) Nos ocuparemos específicamente de la renta vitalicia que reconoce como fuente un contrato oneroso, aunque es sabido que puede proceder otras diversas causas. Así, ECHEVARRÍA DE RADA, Teresa, "Sobre el contenido del contrato oneroso de renta vitalicia", en GONZÁLEZ PORRAS, José Manuel y MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P. (coord.), Libro homenaje al Profesor Manuel Abadalejo García, t. I, Universidad de Murcia y Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Murcia, 2004, p. 1411; explica que puede nacer de un contrato oneroso o gratuito, de un legado de renta, de una disposición legal, no sólo en el ámbito del Derecho Civil sino también en el Laboral, e incluso de una sentencia judicial, ya que la autoridad judicial puede imponer en materia de reparación de daños, indemnizaciones que adopten la forma de renta vitalicia.

(2) ESBORRAZ , David F., "Contrato oneroso de renta vitalicia", en NICOLAU, Noemí (dir.), Fundamentos de Derecho Contractual, t. II, La Ley, Buenos Aires, 2009, p. 414.

(3) LORENZETTI, Ricardo, Tratado de los contratos, t. III, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 1999, p. 560.

(4) QUIÑONERO CERVANTES, Enrique, La situación jurídica de renta vitalicia, Universidad de Murcia, Murcia, 1979, p. 11 y POVEDA DÍAZ, José, "Algunas cuestiones en torno al contrato de renta vitalicia", en AA.VV., Estudios jurídicos en Homenaje al Profesor Luis Díez-Picazo, t. II, Civitas, Madrid, 2002, p. 2831.

(5) Así lo interpreta LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando, Teoría de los contratos, t. V, Parte especial - 4, Zavalía, Buenos Aires, 1995, p. 308.

(6) LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F., El alea en los contratos, La Ley, Buenos Aires, 2002, p. 158.

(7) SPOTA, Alberto, Instituciones de derecho civil. Contratos", vol. VIII, 1ª ed., Depalma, Buenos Aires, 1983, p. 342.

(8) "Delorme Celia Benigna E. c/ Galmarini Eduardo Mariano s/ escrituración", Cámara 1ª de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, sala 1ª, 30/6/2011, LLBA 2011 (agosto), p. 768. El Tribunal convalidó un contrato oneroso de renta vitalicia en el cual se había pactado el pago de la renta como contraprestación de la renuncia efectuada por el constituyente a un usufructo (derecho real de dominio desmembrado) de acciones. En idéntico sentido, "D., C. B. E. c/ G., E. M. s/ escrituración", Suprema Corte de Justica de Buenos Aires, 6/8/2014, LLBA 2014 (noviembre), p. 1133.

(9) LORENZETTI, op. cit., p. 561.

(10) ZAGO, Jorge A., "Del contrato oneroso de renta vitalicia", en BUERES, Alberto J. (dir.) y HIGHTON, Elena I. (coord.), Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial, t. 4-D, 1ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2003, p. 580.

(11) BORDA, Guillermo, Tratado de Derecho Civil. Contratos, t. II, 7ª ed., Editorial Perrot, Buenos Aires, 1997, p. 515.

(12) ZAGO, op. cit., p. 566.

(13) BORDA, op. cit., p. 511, considera que es un contrato real aunque bilateral.

(14) BOFFI, Pedro Luis, "Algo sobre contratos reales y consensuales", en La Ley Online,

AR/DOC/6768/2011, p. 1.

(15) LEIVA FERNÁNDEZ, op. cit., p. 105.

(16) LÓPEZ DE ZAVALÍA, op. cit., p. 313.

(17) QUIÑONERO CERVANTES, op. cit., p. 326.

(18) ALTERINI, Atilio, Contratos civiles, comerciales, de consumo, 1ª ed., 1ª. reimp., Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1999, p. 180.

(19) QUIÑONERO CERVANTES, op. cit., p. 326.

(20) NÚÑEZ MUÑIZ, María del Carmen, "La renta vitalicia como opción para la subsistencia", en LASARTE ÁLVAREZ, Carlos (dir.) y MORETÓN SANZ, María Fernanda y LÓPEZ PELÁEZ, Patricia (coord.), La protección de las personas mayores, Tecnos, Madrid, 2007 p. 323.

(21) LORENZETTI, op. cit., p. 561.

(22) La disposición establece que "Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales".

(23) ESBORRAZ, op. cit., p. 418; BORDA, op. cit., p. 520; GHERSI, Carlos, Contratos civiles y comerciales, t. I, 4ª ed., Astrea, Buenos Aires, 1998, ps. 557 y ss.; LORENZETTI, op. cit., ps. 564 y ss.; LÓPEZ DE ZAVALÍA, op. cit., p. 315; ALTERINI, op. cit.; SPOTA, op. cit., p. 347.

(24) LEIVA FERNÁNDEZ, op. cit., 107.

(25) LORENZETTI, op. cit., ps. 564 y s. Entre otros, se ha resuelto que resulta aplicable el artículo 1185 en: "Baechly, Nelly J. c/ Sarco, María Trinidad", Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Rafaela, 5/5/2006, LL Litoral 2006 (septiembre), p. 1097; "C., S. B. vs. L, R. A. s/ Nulidad", Tribunal Colegiado de Instancia Única de Familia 5ª Nominación de Rosario, 19/3/2009, RCJ 2526/09; "López Choren, Dora Georgina c/ CEMLA S.A. s/ cobro de sumas de dinero", Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala B, 20/8/2013, en La Ley, AR/JUR/94759/2013; "Natali, Ana María c/ Muzi, Fernando y otra", Cámara 1ª de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, sala 2ª, 7/9/2006, LLBA 2006, p. 1454; "F., E. c/ Suárez, Emilio y otro", Corte Suprema de Justicia de la Nación, 14/7/1983, LL 1983-D, p. 47; "M., E. M. c/ D., J. A. y otros", Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala K, 21/3/2007, en La Ley, AR/JUR/406/2007; "V., H. A. c/ M., S. C.", Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala C, 6/2/2009, en La Ley, AR/JUR/4906/2009.

(26) SALVAT, Raymundo M., Tratado de Derecho Civil Argentino. Fuentes de las obligaciones III. Contratos, 2ª ed. actualizada por Arturo ACUÑA ANZORENA, 1ª reimp., Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1957, p. 339.

(27) Específicamente, el artículo 754 prevé: "Frutos. Hasta el día de la tradición los frutos percibidos le pertenecen al deudor; a partir de esa fecha, los frutos devengados y los no percibidos le corresponden al acreedor".

(28) De acuerdo a ECHEVARRÍA DE RADA, op. cit., p. 1417, en el Derecho español se ha arribado a idéntica solución como consecuencia del artículo 1095 del Código Civil español: "El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla...".

(29) ECHEVARRÍA DE RADA, ídem.

(30) NÚÑEZ MUÑIZ, op. cit., p. 320.

(31) ESBORRAZ, op. cit., p. 435.

(32) LÓPEZ DE ZAVALÍA, op. cit., t. V, p. 325.

(33) BORDA, op. cit., p. 524.

(34) GHERSI, op. cit., p. 562.

(35) LORENZETTI, op. cit., p. 573.

(36) Artículo 1087: "Cláusula resolutoria implícita. En los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita y queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 1088 y 1089".

(37) QUIÑONERO CERVANTES, op. cit., p. 333.

(38) El artículo 1084 dispone: "Configuración del incumplimiento. A los fines de la resolución, el incumplimiento debe ser esencial en atención a la finalidad del contrato. Se considera que es esencial cuando: a) el cumplimiento estricto de la prestación es fundamental dentro del contexto del contrato; b) el cumplimiento tempestivo de la prestación es condición del mantenimiento del interés del acreedor; c) el incumplimiento priva a la parte perjudicada de lo que sustancialmente tiene derecho a esperar; d) el incumplimiento es intencional; e) el incumplimiento ha sido anunciado por una manifestación seria y definitiva del deudor al acreedor".

(39) El precepto prevé: "Estipulación a favor de tercero. Si el contrato contiene una estipulación a favor de un tercero beneficiario, determinado o determinable, el promitente le confiere los derechos o facultades resultantes de lo que ha convenido con el estipulante. El estipulante puede revocar la estipulación mientras no reciba la aceptación del tercero beneficiario; pero no puede hacerlo sin la conformidad del promitente si éste tiene interés en que sea mantenida. El tercero aceptante obtiene directamente los derechos y las facultades resultantes de la estipulación a su favor. Las facultades del tercero beneficiario de aceptar la estipulación, y de prevalerse de ella luego de haberla aceptado, no se transmiten a sus herederos, excepto que haya cláusula expresa que lo autorice. La estipulación es de interpretación restrictiva".

(40) LÓPEZ DE ZAVALÍA, op. cit., t. V, p. 327.

(41) GHERSI, op. cit., p. 561.

(42) Artículo 1607: "Resolución por falta de garantía. Si el deudor de la renta no otorga la garantía a la que se obliga, o si la dada disminuye, quien entrega el capital o sus herederos pueden demandar la resolución del contrato debiendo restituirse sólo el capital".

(43) LÓPEZ DE ZAVALÍA, op. cit., p. 338.

(44) BORDA, op. cit., p. 518.

(45) Así lo regulan los Códigos Civiles de: Brasil (art. 808), Chile (art. 2270), Perú (art. 1927), Francia (arts. 1974 y 1975), España (art. 1804), Paraguay (art. 1436), Puerto Rico (art. 1704), Ecuador (art. 2202), Guatemala (art. 2124), Nicaragua (art. 3636), Uruguay (art. 2187), República Dominicana (arts. 1974 y 1975), México (art. 2780), Colombia (art. 2293), El Salvador (art. 2026).

(46) Con relación a la resolución, dispone el artículo 1080: "Restitución en los casos de extinción por declaración de una de las partes. Si el contrato es extinguido total o parcialmente por rescisión unilateral, por revocación o por resolución, las partes deben restituirse, en la medida que corresponda, lo que han recibido en razón del contrato, o su valor, conforme a las reglas de las obligaciones de dar para restituir, y a lo previsto en el artículo siguiente". Con respecto a la nulidad, el artículo 390 establece: "Restitución. La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo estado en que se hallaban antes del acto declarado nulo y obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido. Estas restituciones se rigen por las disposiciones relativas a la buena o mala fe según sea el caso, de acuerdo a lo dispuesto en las normas del Capítulo 3 del Título II del Libro Cuarto".

(47) LEIVA FERNÁNDEZ, op. cit., p. 137.

(48) BORDA, op. cit., p. 517.