



Trabajo de Final de Grado

LA RENTA VITALICIA

Presentado por:

María José Manresa Vara

Tutor/a:

Juan Manuel Badenas Carpio

Grado en Derecho

Curso académico 2021/22

ÍNDICE

ABREVIATURAS UTILIZADAS	4
I. INTRODUCCIÓN	5
II. FUNDAMENTACIÓN HISTÓRICA DE LA RENTA VITALICIA	6
III. LA RENTA VITALICIA EN EL CÓDIGO CIVIL	8
3.1. CONCEPTO.....	8
3.2. ÁMBITO SUBJETIVO DE LA RENTA VITALICIA.....	10
3.3. ÁMBITO OBJETIVO DE LA RENTA VITALICIA.....	12
3.4. CONSTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN	13
3.5. CARACTERÍSTICAS.....	14
IV. GARANTÍA EN CASO DE CUMPLIMIENTO	16
V. EXTINCIÓN	18
VI. LA RENTA VITALICIA EN EL DERECHO COMPARADO	19
VII. OTRAS REFERENCIAS A LA RENTA VITALICIA EN EL CÓDIGO	21
CIVIL	21
7.1. RESOLUCIÓN JUDICIAL.....	22
7.2. DISPOSICIÓN LEGAL.....	23
7.3. MORTIS CAUSA	26
VIII. DIFERENCIAS Y SIMILITUDES CON ALGUNAS FIGURAS AFINES	27
8.1. LA HIPOTECA INVERSA	29
8.2. CONTRATO DE ALIMENTOS.....	34
CONCLUSIONES	38
BIBLIOGRAFÍA	41
RECURSOS ELECTRÓNICOS	44
JURISPRUDENCIA	45
NORMAS JURÍDICAS CONSULTADAS:	46
RESUMEN EN INGLÉS / SUMMARY IN ENGLISH	47

ABREVIATURAS UTILIZADAS

art. / arts.	artículo / artículos
BOE	Boletín oficial del Estado
CC.	Código civil
Ed.	Editorial
Etc.	Etcétera
LCS	Ley de Contrato de Seguros
N.º/núm.	Número
P./pp.	página / páginas
RRDGRN	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado
Ss.	Siguientes
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TFG	Trabajo Final de Grado
TS	Tribunal Supremo

I. INTRODUCCIÓN

Cuando nos proponemos indagar en el significado y en qué consiste la renta vitalicia, serán numerosos los autores y, fuentes en general, los que nos harán entender, lo que significa decantarnos por su uso y estipulación.

Aunque más adelante trataremos de manera más amplia la figura contractual de renta vitalicia, podemos definirla como aquel contrato aleatorio por el que una parte se compromete a pagar una pensión, por tiempo determinado y vinculado a la vida del rentista o un tercero, a cambio de bienes muebles o inmuebles otorgados a título de dominio.

En lo que respecta a su regulación, podemos observar que desde el año 1889, año en el que se promulga nuestro Código Civil, esta figura viene regulada en el Título XII, Capítulo IV, denominado “*de la renta vitalicia*”, y más concretamente en los artículos 1.802 a 1.808 CC¹, sin que hasta la fecha haya sido sufrido ningún tipo de modificación que permitiera un uso más acomodado a las circunstancias del momento. Esto ha provocado, en cierta manera, confusión con otras figuras con las que comparte ciertas similitudes, como es, por ejemplo, la figura aún denominada “contrato de alimentos”, la cual ha sido regulada más exhaustivamente y con la cual haremos la comparativa más adelante.

Por lo tanto, que el contrato de renta vitalicia se ha ido adaptando a las circunstancias sobrevenidas gracias a la jurisprudencia.

De una forma un tanto alzada y sin perjuicio de un posterior análisis conceptual más exhaustivo de la renta vitalicia, podemos decir que independientemente del título que dé lugar a la constitución de la renta vitalicia, derivará en el derecho a recibir una prestación habitual durante un tiempo referido, siempre que se manifiesten las características afines al título que la ha originado.

¹ Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil. BOE de 25 de julio de 1889.

Cierto es, que existen otras figuras en nuestro ordenamiento que ostentan ciertas similitudes con la figura de la renta vitalicia. Si bien, con ánimo de esclarecer cuando serán de aplicación unas u otra, examinaremos de forma detallada sus principales diferencias. Así nos centraremos en el estudio diferencial con las figuras contractuales siguientes: el contrato de compraventa y el contrato de alimentos.

Por otro lado, la única forma de constituir una renta vitalicia no es la forma contractual, si bien existen otras fuentes que generadoras de esta, como puede ser por disposición legal, como por ejemplo pago de la legítima con cónyuge superviviente, resolución judicial, como sería el caso de las pensiones laborales o mortis causa, en forma de legado.

En definitiva, el objeto de estudio del presente TFG será la figura del contrato de renta vitalicia, desde la situación jurídica que ocupa la misma, sus diferencias con las principales figuras afines que se encuentran presentes de forma habitual en nuestra vida cotidiana, pasando a analizar otras formas no contractuales que den lugar a la constitución de la renta vitalicia para, finalmente, concluir con sus formas de extinción.

II. FUNDAMENTACIÓN HISTÓRICA DE LA RENTA VITALICIA

El origen de esta figura, para la mayoría de los autores, se encuentran en la antigua Roma, dónde la ahora denominada renta vitalicia consistía en otorgar una prestación a otra persona, bien fuese en dinero o bien consistiera en otra serie de cosas fungibles.

Dicha prestación recibía el nombre de "*stipulatio*"² y consistía en la estipulación verbal, configurado como un contrato puro y simple, cuya finalidad es el pago por periodos establecidos y cuya duración es perpetua, pues en el Derecho Romano no se concebía la resolución ni el término final del contrato. Por

² Se trataba por aquel entonces de un contrato verbal, a través del cual surgían obligaciones únicamente para el prominente. Su finalidad económico-social no era requisito contractual indispensable.

consiguiente, la duración de esta podía establecerse sobre la vida del acreedor, así como sobre la vida del deudor, pero no sobre la de un tercero ajeno.

Por tanto, consistía en la obligación perpetua e independiente del deudor hacia el acreedor, con posibilidad de realizarla a título oneroso o mediante contrato indeterminado³, consistente en una determinada cantidad de dinero o una cantidad de cosas fungibles, y que estará vigente durante la vida del acreedor, de manera que cuando éste muera pasará a ser propiedad del deudor. Además, únicamente se establecería sobre la vida de la persona deudora o acreedora, sin que pudiera establecerse sobre la de un tercero ajeno.

Respecto al capital que interviene en la actividad de renta vitalicia, se trataría como una compra de renta si el mismo viene en forma de dinero, o de un contrato innominado⁴ cuando esté basado en otro tipo de bienes. El derecho que origina esta renta es de carácter personal, por lo que el acreedor no tendría derecho sobre la cosa entregada en concepto de capital.

Pero no será hasta la Edad Media, cuando esta figura alcance su máximo esplendor, pues dadas las circunstancias sociales era más probable el uso de esta.

Será en el S. XII cuando alcanzará su mayor evolución, ya que la renta vitalicia se decantará por ser un instrumento crediticio. Coinciden todos los autores en que, en el desarrollo de esta, la figura que mayor importancia tendrá será el “precario eclesiástico⁵”. Esto provocaba ciertos abusos y problemas de usura en el concepto de renta vitalicia, por lo que empezaron a aparecer leyes que impedían estos aspectos, dirigidas a la defensa de los acreedores de este tipo

³ Las principales características de este tipo de contratos se basan en la obligatoriedad que surge cuando se entrega a la contraparte el bien o, cuando se realiza cualquier actividad o servicio, pudiendo quien ha cumplido con su parte exigir a la otra el cumplimiento de la suya.

⁴ Se trataría de un contrato innominado, atípico, el cual posee dos características fundamentales relacionadas: la obligatoriedad nacida cuando una de las partes entrega la cosa o, se realice cualquier servicio, pudiendo la parte, una vez cumplida la prestación, exigir el cumplimiento a la otra.

⁵ consiste en realizar una donación al entorno clerical, pero el que dona se reserva el usufructo. Si lo que se daba a cambio consistía en una determinada cantidad de dinero, se denominaba *compra de renta*: si se trata de otros bienes fungibles, se usaba el término contrato innominado, en su modalidad *do ut des*.

de rentas cuya deudora era la iglesia. Es entonces, en esta época, cuando se comienzan a dar paso a muchos de los elementos que configuran la renta vitalicia y que han logrado subsistir hasta la actualidad.

Cuando hablamos de nuestra nación, España, el contrato de renta vitalicia existe también en los derechos forales. Es innegable que la precursora de la renta vitalicia es la Comunidad Autónoma de Galicia siendo la primera en regular el entonces denominado “*vitalicio*” en su Ley 4/1995, pues hasta ese entonces no tenía regulación normativa alguna.

III. LA RENTA VITALICIA EN EL CÓDIGO CIVIL

La principal fuente que origina la renta vitalicia será objeto de estudio en el presente trabajo: el contrato. Si bien, no dejaremos de lado otras formas de operar a través de la renta vitalicia. Para ello, inicialmente, debemos dejar claro el concepto de renta vitalicia, los elementos que integran la misma, para así, finalmente, proceder a desarrollar las diferencias con otras figuras afines a la misma en nuestro ordenamiento y que, pueden ser utilizadas para fines muy parecidos.

3.1. CONCEPTO

Cuando hablamos de renta vitalicia nos referiremos a la relación obligatoria, de carácter aleatorio, periódica y duradera, la cual lleva aparejada una contraprestación consistente en el pago de una persona a otra de una determinada prestación que puede consistir en dinero o en especie.

Se encuentra regulada en los arts. 1802 y siguientes del CC. Así mismo, en el art. 1802 CC se define como “*el contrato aleatorio de renta vitalicia 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*”. Y se

especifica en el art. 1807 del mismo cuerpo legal “*la renta vitalicia podrá nacer tanto a título oneroso como a título gratuito*”.

Podemos extraer del art. 1802 CC que la obligación de renta vitalicia se integrará tanto por el capital entregado como por la obligación de renta. En primer lugar, consistirá en realizar al rentista o a un tercero prestaciones determinadas y periódicas, tal y como establece el art. 1803 CC, ya sean en dinero o en cosas fungibles, y que durarán a lo largo de la vida de este, por lo que da lugar a la definición de vitalicia. Esto no implica que vaya a durar toda la vida, sino que quedará vinculada a esta, con ciertas limitaciones temporales pero condicionada de una forma aproximada a los que dura una vida⁶.

En segundo lugar, dichas aportaciones deben consistir en una cantidad similar, pudiendo introducir cláusulas de equilibrio, siendo que si se estipulan atendiendo a las necesidades de su titular nos encontraríamos ante un contrato denominado “contrato de alimentos”. Por otro lado, dichas aportaciones consisten en un derecho de renta esencial y autónoma.

Es conveniente que, a continuación, distingamos el contrato de renta vitalicia y el contrato de vitalicio, pues este último está regulado en nuestro Código Civil desde la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad, introduciendo el contrato de alimentos en sus artículos 1791 a 1797 CC. Por tanto, el art. 1971 lo define como contrato por el que una de las partes se obliga a proporcionar vivienda, manutención y asistencia de todo tipo a una persona durante su vida, a cambio de la transmisión de un capital en cualquier clase de bienes y derechos.

También se regula en determinados derechos forales, tales como el de Galicia, en los arts. 147 a 156 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia⁷, siendo que en la misma se le otorga la siguiente definición: “...es *aquel mediante una o varias personas se obligan frente a otra u otras a prestar*

⁶ O'CALLAGHAN, X., *Código Civil, comentado y con jurisprudencia*, Wolters Kluwer España, Madrid, 2008, pp. 1864-1865.

⁷ Ley 2/2006, de 14 de junio, aplicada por Resolución de 19 septiembre 2006. DO. Galicia de 27 de septiembre de 2006.

alimentos, conforme a lo convenido, como contraprestación a la cesión de determinados bienes o derechos”.

Se diferencia fundamentalmente del contrato de renta vitalicia en cuanto que la prestación del cesionario obedece al cuidado y atenciones del cedente o, en su caso, cedentes en base a sus circunstancias personales⁸, asimismo en la renta vitalicia se abona determinada suma de dinero o se procede a la entrega de un bien.

Por lo tanto, mientras que la renta vitalicia puede ser insuficiente para satisfacer las necesidades vitales del cedente, en el contrato de vitalicio, el cedente siempre las verá cubiertas.

Finalmente, es fundamental distinguir entre el concepto de contrato de renta vitalicia y la obligación de renta vitalicia que deriva del contrato como tal. La principal diferencia radica, conforme expone DE BUEN, en que la renta vitalicia no es propiamente un contrato, aunque permita constituirse a través de él y exista un contrato de renta vitalicia⁹.

3.2. ÁMBITO SUBJETIVO DE LA RENTA VITALICIA

Es conveniente establecer cuales son los sujetos que intervienen en el contrato de renta vitalicia. Tendremos así pues al deudor de la renta, el acreedor o rentista y la persona cuya vida ha sido contemplada para la duración del contrato.

El deudor será quien esté obligado a abonar la renta como contraprestación a la transmisión de bienes y derechos recibidos. El rentista, será quien la recibe y, por tanto, quien ha transmitido estos bienes y derechos, aunque también es posible haber establecido dicha renta a favor de terceros¹⁰.

⁸ RAPOSO ARCDEO, J.J., “El vitalicio”, *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, 8, 2004, pp. 653-654.

⁹ DE BUEN LOZANO, D., “Voz: renta vitalicia”, *Enciclopedia Jurídica Española*, T. XXVII, Barcelona, 1910, p. 217.

¹⁰ O'CALLAGHAN, X., *Código Civil, comentado y...*, cit., p. 1864.

Establece así el artículo 1803 del Código Civil *"puede constituirse la renta sobre la vida del que da el capital, sobre la de un tercero o sobre la 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"*, si bien el artículo 1.804 establece una limitación, por la que es nula *"la renta constituida sobre la vida de una persona muerta a la fecha del otorgamiento, o que en el mismo tiempo se halle padeciendo una enfermedad que llegue a causar su muerte dentro de los veinte días siguientes a aquella fecha"*.

En cuanto al art. 1803 CC, se deduce que el contrato de renta vitalicia tiene su duración en base a la vida de la persona que se contempla, siendo la del rentista o la de un tercero. También puede darse el caso de que se contemplen una pluralidad de vidas, lo que daría lugar al pago de la renta hasta que fallezca la última de estas.

En lo que se refiere al art. 1804 del mismo cuerpo legal, tiene su base en el carácter esencial de la renta vitalicia, la aleatoriedad¹¹. Por un lado, ante la circunstancia de persona fallecida no existe incertidumbre, la cual opera como elemento esencial en este tipo de contrato, aunque en el pacto resida la buena fe de los que operan. Por otro lado, en caso de enfermedad y fallecimiento dentro de los veinte días siguientes a la celebración del contrato, la vida contemplada en un primer momento continúa siendo incierta, pues en caso de que alguna de las partes, o ambas, conocieran la existencia de dicha enfermedad cabría un error sustancial de la cosa, en caso contrario podríamos estar ante un error en el consentimiento.

En cuanto a las obligaciones que se generan en las partes, por un lado, el deudor de la renta tiene derecho a recibir los bienes y/o derechos estipulados. En caso de no recibirlos, podrá resolver el contrato conforme al art. 1124 del Código Civil. Asimismo, tiene la obligación de abonar la renta estipulado al rentista, la cual se mantendrá lo que dure la vida del rentista o del tercero, es

¹¹ Ibid., p. 1866.

decir, lo que dure en vida la persona cuya vida ha sido contemplada en el contrato.

El rentista pues, tendrá la obligación de transmitir los bienes y/o derechos estipulados al deudor como contraprestación a la renta que abona¹².

3.3. ÁMBITO OBJETIVO DE LA RENTA VITALICIA

Teniendo en cuenta los arts. 1271 a 1273 del Código Civil donde se plasma de una manera generalizada que puede ser objeto del contrato, nos centraremos específicamente en la figura objeto de este trabajo, la renta vitalicia.

El objeto del contrato de puede extraer del art. 1802 CC. Por un lado, el objeto del contrato de renta vitalicia está integrado por el capital entregado sobre el que se constituye la renta, siendo la renta una pensión o rédito.

En lo que respecta al capital, podrá estar constituido tanto por bienes muebles como por bienes inmuebles, materiales e inmateriales, y tanto el dominio de estos como los derechos reales que versan sobre los mismos se transmite a cambio de una pensión. Esto derivará en que, desde el momento de la transmisión, nacerá una obligación del deudor de abonar dicha renta.

Finalmente tenemos el derecho a la renta, que es la cantidad que el deudor está obligado a entregar al acreedor, ya sea en dinero o en especie, y que quedará plasmado como pensión o rédito, de forma autónoma, siendo la prestación de forma exclusiva en dinero o especie o, de una forma mixta, consistiendo en una combinación de las anteriores y dando lugar a la prestación mixta. Ha de ser fija y determinada, pudiendo introducir ciertas cláusulas de estabilización¹³.

¹² “El pagador tiene la esencial de pagar la renta durante la vida que se determine, que la normal es la del propio rentista y el rentista tiene la esencial de la entre y transmisión dominical de un capital en. Bienes muebles o inmuebles...”. STC 1807/1997, de 11 de julio de 1997.

¹³ BONET CORREA, J.; “La validez de las cláusulas de estabilización en el contrato de renta vitalicia”, *Anuario de Derecho Civil*, 1961, pp. 514-527.

La periodicidad de la misma podrá ser estipulada por las partes en los periodos que mejor les convenga, pudiendo incluso satisfacer dicha renta por plazos anticipados.

El art. 1806 CC establece también que *“La renta correspondiente al año en que muere el que la disfruta. Se pagará en proporción a los días en que hubiese vivido; en caso de tratarse de estipularse mediante pagos anticipados, se abonará el total del importe que durante su vida hubiese empezado a correr”*.

3.4. CONSTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN

En primer lugar, la renta vitalicia es un contrato principalmente oneroso, que se establece mediante una compraventa o una permuta, pero también cabe la posibilidad de constituirlo a título gratuito, mediante acto inter vivos, en el caso de, por ejemplo, una donación o mortis causa, mediante un legado. Esta constitución a título gratuito se contempla en el art. 1807, el cual prevé que *“El que constituye a título gratuito una renta sobre sus bienes, puede disponer, al tiempo del otorgamiento, que no estará sujeta dicha renta a embargo por obligaciones del pensionista”*.

Por tanto, la renta vitalicia se constituirá mediante un contrato, por el cual una persona quedará obligada a pagar una renta vitalicia. Para ello, concurren al contrato 3 sujetos distintos: deudor de la renta, acreedor y persona cuya vida se contempla para la duración contractual (estas dos últimas circunstancias pueden recaer sobre la misma persona). Siendo así, como hemos visto, su constitución se hará firme cuando se realice la aportación inicial y, posteriormente, cuando se establezca, se pasará a cobrar una renta mensual de por vida, obteniéndose así una futura rentabilidad adicional y un tratamiento fiscal beneficioso. También cuando se realice la transmisión del dominio (STC Tribunal Supremo de 7 de junio de 2007)¹⁴. Hay que aclarar que no solo puede

¹⁴ La STC 694/2009, de 7 de junio de 2007, establece que: “...siendo indudablemente iura in re aliena, que gravan la propiedad en cuanto menoscaban su contenido, impidiendo al propietario el ejercicio de facultades dominicales que de ordinario le corresponden (uso y disfrute, limitado a las necesidades del usuario y habitacionista), ello no supone que el dominio no exista o se extinga al constituirse aquellos, pues precisamente son derechos in re aliena porque

establecer por periodos mensuales, sino que también podrá ser trimestral, anual, etc.

Finalmente, se formaliza en base al principio de libertad de forma que opera en los arts. 1278 y ss. del Código Civil, perfeccionándose a través del consentimiento (art. 1258 CC), si bien es cierto que para numerosos autores la perfección se otorgará cuando se produzca la transmisión de los derechos sobre los bienes del acreedor al deudor, por lo que tendrá la consideración de contrato real.

3.5. CARACTERÍSTICAS

La STC 635/97, de 11 de julio de 1997, afirmaba que las características esenciales del contrato de renta vitalicia eran su onerosidad y aleatoriedad¹⁵.

Pero no son las únicas que envuelven el concepto de renta vitalicia, que principalmente serán las siguientes¹⁶:

- a) Contrato consensual: se perfecciona con el consentimiento de las partes (art. 1258 CC), surgiendo desde ese momento las obligaciones anteriormente vistas respecto la entrega de bienes, así como las ostentadas por el deudor.
- b) Es bilateral: existen obligaciones recíprocas para ambas partes, con sus respectivos efectos y compensaciones en caso de mora o resolución por incumplimiento de cualquiera de las partes.

presuponen la titularidad dominical a favor de persona distinta, sin que existan como derechos independientes sin la existencia misma del dominio del que traen causa las facultades que forman su contenido, con lo que el adquirente, como verdadero y único dueño, titular de un poder jurídico sobre la cosa, de entidad cualitativa y cuantitativamente superior, conserva el control de las demás facultades dominicales, exclusión hecha de las que integran aquellos derechos reales, todo lo cual es perfectamente compatible con el requisito de que la renta vitalicia imponga la necesaria transmisión del dominio del bien al obligado a pagar la pensión”.

¹⁵ FAUS, M. “Renta vitalicia”, Vlex España. Disponible en: <https://vlex.es/vid/renta-vitalicia-226473>. Última consulta: 25/06/2022.

¹⁶ DOMÍNGUEZ GUILLÉN, M.C.: “En torno a la renta vitalicia”, *Rev. Boliv. De Derecho*, nº 30, julio 2020, pp. 239-245.

Por un lado, el art. 1805 CC nos dice que “la falta de pago de las pensiones vencidas no autoriza al perceptor de la renta vitalicia a exigir el reembolso del capital ni a volver a entrar en la posesión del predio enajenado; sólo tendrá derecho a reclamar judicialmente el pago de las rentas atrasadas y el aseguramiento de las futuras”, lo que da a entender que no encajaría el art. 1124 CC y su expresión de resolución contractual por incumplimiento. En lo que respecta a ello, autores como O’CALLAGHAN entienden que el art. 1805 se refiere a cuando comienza el pagador a abonar las rentas y deja de pagarlas, por lo que en ese entonces no podrá resolver el contrato por incumplimiento, sino que deberá reclamar las rentas que hayan vencido y las que estén por vencer, eso es, las futuras. Pero, por otro lado, si el pagador no ha comenzado aun a abonar dichas rentas, el rentista sí podría resolver el contrato conforme lo previsto en el art. 1124 CC, ya que se trataría de un incumplimiento total. Así mismo y bajo este precepto, cabe que entre las partes se pacte la resolución por incumplimiento, ya sea total o parcial.

- c) Es oneroso: una de las partes se obliga a pagar una renta como consecuencia de la contraprestación que entregó la otra parte. Aunque, conforme establece el art. 1807 CC, cabe excepcionalmente su constitución a través de título gratuito.
- d) Es un contrato nominado o típico: pues cuenta con una regulación en el Código Civil.
- e) Es un contrato de tracto sucesivo: no depende su existencia de otro contrato.
- f) Es aleatorio¹⁷: cuando nos referimos a esta aleatoriedad estamos contemplando que la duración que procede de esta obligación de pagar la renta descrita ha de ser incierta, pues dicha incertidumbre en caso de

¹⁷ La aleatoriedad se avala por la jurisprudencia, siendo relevante las siguientes sentencias: STS de 11 de junio de 2003 “la renta vitalicia es un contrato aleatorio, siendo incierto el tiempo durante el cual habrá de pagarse la renta...”; STS 1807/1997, de 11 de julio de 1997 “el contrato de renta vitalicia en el que destaca su carácter de contrato a título oneroso y aleatorio.

no darse podría derivar en nulidad contractual. Por tanto, esta última característica es elemento esencial en este tipo de contrato, suponiendo dicha aleatoriedad un riesgo e incertidumbre sobre la prestación pactada,¹⁸ de una u otra parte.

IV. GARANTÍA EN CASO DE CUMPLIMIENTO

En el contrato de renta vitalicia se ha de garantizar el cumplimiento de las obligaciones, por lo que el cedente deberá entregar el bien con anterioridad al comienzo del pago de la renta por parte del cesionario.

Para asegurar lo anterior, es posible el pacto de garantías concretas, pero el Código Civil contempla algunas garantías en su articulado.

Por un lado, de forma genérica, el art. 1124 CC expresa: “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe”.; “El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen a señalar plazo”.

Por otro lado, el art. 1805 CC manifiesta: “La falta de pago de las pensiones vencidas no autoriza al perceptor de la renta vitalicia a exigir el reembolso del capital ni a volver a entrar en la posesión del predio enajenado; sólo tendrá derecho a reclamar judicialmente el pago de las rentas atrasadas y el aseguramiento de las futuras”. Esto implica que, ante el incumplimiento del deudor de la obligación de pagar pensiones, no se puede exigir la resolución contractual pudiendo sólo ejercitar la solicitud de cumplimiento con relación al

¹⁸ Resolución de la DGRN de 16 de enero de 2013; SAP Baleares de 31 de julio de 2013, entre otras.

este artículo. Se está excluyendo la resolución por incumplimiento de la obligación bilateral¹⁹, lo cual plantea cierta problemática.

Esto deriva en lo siguiente: aunque ante un incumplimiento por el cesionario, es el acreedor el que sale perjudicado. Si bien, la facultad tácita resolutoria para la posición jurídica del deudor, cuando el incumplimiento fuese transcurrido en un tramo temporal largo, supondría un enriquecimiento injusto para el acreedor prestacional, pues retendría las pensiones recibidas y recuperaría el bien entregado. De otro lado, al tener carácter aleatorio, se asume un riesgo que, por otra parte, sería el propio de estos negocios.

En este sentido, el Tribunal supremo, en diversas sentencias como, como la STC 2010/820, de 16 de diciembre, establece la posibilidad de pactar la resolución contractual en caso de incumplimiento. En base a esta sentencia se produce un aseguramiento de las rentas futuras, que puede establecerse mediante la hipoteca en garantía de rentas y prestaciones periódicas, contemplado en el artículo 157 Ley Hipotecaria. De este modo, en caso de que el deudor no preste el aseguramiento al cual tiene derecho la persona que percibe la renta, ésta podrá ejercer la facultad de resolver el contrato, siendo que dicho aseguramiento que reconocido en el artículo 1805 CC no excluye dicha prohibición. En tal caso, la sentencia establece lo siguiente: “ en relación con la aplicación del *art. 1805 CC*. Señala la recurrente que frente a la literalidad del contrato suscrito por las partes, constituye un hecho probado la existencia de un pacto verbal que condicionó el cumplimiento de las obligaciones; por ello no se puede aplicar *el art. 1805 CC*, porque no se dan los presupuestos necesarios para entender que se ha producido un incumplimiento. La condena a constituir hipoteca sobre el inmueble de la recurrente tiene la consecuencia de dejar la interpretación del contrato al arbitrio de una de las partes contratantes y más cuando la obligación de pago fue suspendida de común acuerdo de forma temporal. La constitución de esta garantía no se prevé en el contrato firmado por las partes y además la petición de aseguramiento quiebra el principio de buena fe contractual, puesto que el

¹⁹ ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*, 14ª edición, Edisofer S.L., Madrid, 2011, pp. 840-848.

aseguramiento de cobro de las pensiones podría obtenerse de una forma menos gravosa para la recurrente”²⁰. En el mismo sentido, de manera mas reciente, se establece la STC AAP Barcelona 234/2017, de 16 de junio de 2017.

Finalmente, haremos mención del artículo 1807 CC, ante la posibilidad de que se estipule la inembargabilidad de la renta vitalicia otorgada a título gratuito. Este establece que, *“el que constituye a título gratuito una renta sobre sus bienes, puede disponer al tiempo del otorgamiento que no estará sujeta dicha renta a embargo por obligaciones del pensionista”*. Esto es posible gracias a la finalidad liberal ofrecida en los actos gratuitos, estableciendo dicha estipulación en virtud del principio de autonomía de la voluntad ya que no supone contradicción con la ley, la moral o el orden público ni tampoco supone perjuicio de un tercero.

V. EXTINCIÓN

La forma habitual en la que el contrato de renta vitalicia se extingue es la muerte de la pesa cuya vida se contempla²¹, ya sea pensionista, rentista o un tercero ajeno a la relación contractual. Pueden ser varias las personas sobre las que versa la duración vital del contrato, que deberán estar vivas al momento de perfección del contrato.

Además, el Código Civil prevé diversas formas generalizadas de extinción de los contratos (incluido el de renta vitalicia):

- Mutuo disenso: cuando, por la voluntad de las partes, se deshace el contrato.

²⁰ STS 820/2010, 16 de Diciembre de 2010.

²¹ TOSAL LARA, E., *El Contrato de renta vitalicia*, Universidad de Salamanca, Facultad de Derecho, Departamento de Dº Privado, Salamanca, 2008, p. 362.

- Novación: no debe tratarse únicamente de la novación modificativa, también ha de tratarse de una extintiva.
- Condonación: realizada expresa o tácitamente por el acreedor.
- Por compensación.
- Redención: consiste en el pago único de las rentas periódicas, realizando un cálculo total de los importes y duración aproximada y probable de la vida de la persona que la constituyó. Esto se realizaría en virtud del principio de autonomía de la voluntad.
- Por prescripción extintiva²²: que podrá afectar a la renta vitalicia de forma global o a cada uno de los créditos que corresponden a las prestaciones realizadas periódicamente.

VI. LA RENTA VITALICIA EN EL DERECHO COMPARADO

El concepto de renta vitalicia en los diversos ordenamientos tanto europeos como americanos se asemeja bastante a la figura contemplada en el ordenamiento español.

En primer lugar, el Código Civil Francés, se regula la renta vitalicia en sus arts. 1968 a 1983 En su art. 1968, considera la posibilidad de que la renta vitalicia se constituya de forma onerosa, y a cambio de la entrega de una determinada cantidad de dinero, bienes muebles o inmuebles atribuye el derecho al acreedor de unas prestaciones periódicas. Entiende que la renta vitalicia siempre se origina mediante el contrato de renta vitalicia. Pero ante tal consideración, numerosos son los autores que determinan que también podrá constituirse a través de testamento, de la Ley, o por sentencia como consecuencia de la reparación de daños a personas. De la misma forma, aún

²² LETE DEL RIO, J.M., *Derecho de Obligaciones*, 2ª Ed., Tecnos, Madrid, 1995, p. 254.

sentenciando su aleatoriedad, diversos autores se oponen cuando esta deriva de un contrato gratuito.

En segundo lugar, nos encontramos en el Derecho Italiano, el cual regula el contrato de renta vitalicia en los arts. 1872 y ss. del Código Civil de 1942. De la misma forma que la doctrina francesa, se critica que el contrato no es la única fuente que origina las rentas vitalicias. El art. 1872 determina que la renta vitalicia puede constituirse a título oneroso, enajenando bienes muebles o inmuebles o mediante la cesión de una suma de dinero; por donación o testamento aplicándosele la normativa propia de dichas figuras. Finalmente, la doctrina es la que indica en que supuestos la renta vitalicia se podría constituir “ex lege”.

En tercer lugar, nos encontramos por el Derecho Portugués, el cual no contemplaba la renta vitalicia como tal, sino que se comprendería dentro de la modalidad de aleatorios (arts. 1537 y ss.) o como derecho real, inmerso en la renta o censo consignativo temporal (arts. 1644 y ss.). En la actualidad, el nuevo Código la contempla de forma autónoma e independiente (arts. 1238 a 1244) de tal forma que su origen puede deberse a diversas causas.

Más tarde, tenemos el Código alemán, el cual trata la figura de la renta vitalicia de una manera más generalizada, basándose en la obligación que nace de la misma y haciendo una pequeña referencia en el art. 761 para exponer que dicho contrato ha de ser por escrito.

Respecto a los ordenamientos americanos, tenemos, entre otros, el anterior Código Civil de Argentina, que regula el contrato de renta vitalicia exhaustivamente (art. 2070 a 2088²³). De esta manera, expone en su art. 2070 que “Habrá contrato oneroso de renta vitalicia, cuando alguien por una suma de dinero, o por una cosa apreciable en dinero, mueble o inmueble que otro le da, se obliga hacia una o muchas personas a pagarles una renta anual durante la vida de uno o muchos individuos, designados en el contrato”, con lo que

²³ “Código Civil de la República Argentina”, aprobado el 29 de septiembre de 1869, derogado el 1 de agosto de 2015.

únicamente podrá constituirse de forma onerosa, siendo que a título gratuito se consideraría una donación si fuese inter vivos, o un legado si se originara por testamento, lo cual se regiría por la normativa propia de dichas figuras²⁴.

El Código Civil de Ecuador, regula esta figura en sus artículos 2196 a 2210. Este define el contrato de renta vitalicia de la siguiente forma: “Constitución de renta vitalicia es un contrato aleatorio en el que una persona se obliga, a título oneroso, a pagar a otra una renta o pensión periódica, durante la vida de cualquiera de estas dos personas o de un tercero”. Además, en su articulado, también precisa que deberá otorgarse en escritura pública, cuya perfección se dará a través de la entrega del precio.

Por último, haremos mención al Código Civil venezolano. Este regula la renta vitalicia en sus artículos 1788 a 1794, y la define de la siguiente manera “La renta vitalicia puede constituirse a título oneroso, mediante una cantidad de dinero u otra cosa mueble, o inmueble”. Ofrece también la posibilidad de constituirlo a título gratuito, con las formalidades previstas en la Ley.

Resumiendo, no sólo tenemos los contemplados anteriormente, sino que serán numerosos los Códigos latinoamericanos que contemplan la figura contractual de la renta vitalicia de forma similar a cómo está se regula en Europa.

VII. OTRAS REFERENCIAS A LA RENTA VITALICIA EN EL CÓDIGO

CIVIL

Existen otras fuentes que dan lugar a la renta vitalicia que tienen cierta similitud con los diferentes contratos vistos en el punto anterior. Esto implica que la renta vitalicia no se da únicamente de forma contractual, como da a entender el

²⁴ ZAGO, J.A., *El contrato oneroso de renta vitalicia*, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 1990, p. 25.

art. 1802 CC, sino que también pueden suscitarse a través de una resolución judicial, por disposición legal o mortis causa²⁵.

7.1. RESOLUCIÓN JUDICIAL

Procede cuando el Juez, que tiene facultad para ello, otorga determinadas indemnizaciones en forma de renta vitalicia. Al estar amparadas por Ley, tienen la consideración de renta vitalicia y se pueden dar tanto a las personas lesionadas como aquellas que derivan de un proceso laboral.

Pero la posibilidad de conversión de una indemnización en una renta vitalicia no se concede hasta la reforma de la Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor y en virtud de la disposición adicional 8ª de la Ley 30/95 de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados²⁶. En este cuerpo legal, se introducen los baremos que permiten valorar los daños y perjuicios ocasionados en accidentes de circulación.

Tras esta reforma, se introduce esta posibilidad siendo que, si hasta entonces se decantaban más por comportar rentas judiciales, ahora pasarán a ser rentas legales. Si bien, esto se aplicará únicamente a daños y perjuicios que no deriven de accidentes de tráfico. Además, en casos no contemplados por la ley, las indemnizaciones que tengan carácter de renta se podrán considerar auténticas rentas vitalicias, aunque se hayan creado en el ámbito judicial.

La renta vitalicia judicial puede estar inmersa en el proceso indemnizatorio, si bien los jueces usan el mismo baremo de daños para todos los afectados, sean consecuencia de accidente de circulación o no, por lo que dicha analogía podría comprender que el baremo es considerado como una renta vitalicia legal, a pesar de que la norma indique específicamente que sólo se aplica a los daños por accidentes de circulación, siendo que podrá extenderse el concepto

²⁵QUIÑONERO CERVANTES, E., *La situación jurídica de renta vitalicia*, Universidad de Murcia, Murcia, 1979.

²⁶ Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados. BOE de 9 de noviembre de 1995.

al resto de rentas vitalicias no contempladas de forma expresa en la ley. Será pues la Sentencia judicial la que constituya título constitutivo de la relación y donde se determinarán los aspectos esenciales de la renta vitalicia legal (cuantía, períodos, etc...²⁷), siendo de aplicación subsidiaria a la sentencia lo contenido en los arts. 1802 y siguientes del Código Civil.

Todas estas facultades tienen su base en el art. 1902 CC, el cual habla de “reparación de del daño causado” el cual, perfectamente, puede ser por medio de la renta vitalicia, aunque su ámbito de aplicación sea más conveniente hacia la reparación de daños que posean secuelas graves, que sean invalidantes en la vida diaria, es decir, que no permitan un grado normal de independencia y que ocasionen a la víctima una pérdida del nivel adquisitivo.

Por ello, la renta vitalicia puede ser el formato correcto para las indemnizaciones que deriven en daños permanentes, inciertos o cuya esperanza de vida sea vea reducida notablemente.

7.2. DISPOSICIÓN LEGAL

En este caso, la fuente de la renta vitalicia está en la ley, convirtiéndola en una obligación de renta *ex lege*.

Existen muchas obligaciones legales de renta vitalicia que derivan de diferentes ramas de nuestro ordenamiento tales como de Derecho sucesorio, laboral de circulación...incluso aquella que se convierte en una obligación contractual de alimentos cuando sobreviene de difícil o imposible satisfacción.

Con respecto al Derecho Sucesorio, se trata del pago de la legítima al cónyuge superviviente consistente en una renta vitalicia, tal y como queda previsto en el art. 839 CC: “Los herederos podrán satisfacer al cónyuge su parte de usufructo, asignándole una renta vitalicia, los productos de determinados bienes, o un capital en efectivo, procediendo de mutuo acuerdo y, en su defecto, por virtud

²⁷ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J., *La renta vitalicia*. Ed. de Derecho Reunidas S.A., Madrid, 1963, p. 274.

de mandato judicial; Mientras esto no se realice, estarán afectos todos los bienes de la herencia al pago de la parte de usufructo que corresponda al cónyuge” . Esto es, mediante el acuerdo de las partes o, en su defecto, por mandato judicial, se establece una renta vitalicia, los frutos de determinados bienes o capital monetario en sustitución al usufructo heredado. Esto supone que el beneficiario tendrá unos ingresos fijos y estipulados durante la vida del cónyuge superviviente²⁸.

En el mismo sentido, la STS de 23 de noviembre de 1962 permite alterar la pensión basándose en la clausula *rebus sic stantibus*, esto es cuando exista un cambio circunstancial del convenio, pudiendo asegurar la renta mediante algún tipo de garantía.

Así pues, el cónyuge supérstite tiene dos opciones que asegurarían su derecho a percibir la renta vitalicia: una primera, basada en esperar un incumplimiento futuro, por el cual, y en base al art. 1805Cc, se puede reclamar las pensiones vencidas y asegurar del mismo modo las futuras; o pactar con los herederos la constitución de una garantía real, consistente en una hipoteca de rentas²⁹ (art. 157 de la Ley Hipotecaria). Con este modelo se consigue adaptar todas las ventajas que posee la renta vitalicia, tales como el carácter constante y asegurado de la misma, además que los herederos disfrutaran de los bienes heredados libre de cargas.

A continuación, veremos el impacto en el Derecho Laboral, ámbito que más caracteres representativos de rentas vitalicias *ex lege* podemos observar. Se enfoca, sobretudo, en los accidentes laborales, enfermedades e invalidez derivadas de la actividad profesional y la jubilación³⁰. Por ejemplo, el párrafo segundo del art. 139 de la Ley General de la Seguridad Social establece que:

²⁸ BADENAS CARPIO, J.M., *La renta vitalicia onerosa: estudio jurisprudencial y breve ensayo doctrinal*, Aranzadi, Pamplona, 1995, p. 194.

²⁹ GARCIA URBANO, J.M., “Comentario al art. 157: La hipoteca constituida en garantía del pago de una cantidad de dinero o de una prestación susceptible de ser convertida en metálico, cuyo devengo se produce paulatinamente en más de una ocasión”, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (dirs. Albaladejo y Díaz Alabart), Tomo VII, vol. 8º, Edersa, Madrid, 2000, p. 686.

³⁰ BADENAS CARPIO, J.M., *La renta vitalicia onerosa...*, cit., p. 195.

“la prestación correspondiente a la incapacidad permanente total será una pensión vitalicia que, excepcionalmente, cuando el beneficiario sea menor de sesenta años, se podrá sustituir por una indemnización a tanto alzado³¹”. También en el párrafo tercero y cuarto se cita la existencia de una pensión vitalicia para los casos de incapacidad permanente absoluta y gran invalidez.

Más tarde, podemos tratar el ámbito de Derecho de la circulación, el cual expone lo siguiente: *“En cualquier momento podrá convenirse o acordarse judicialmente la sustitución total o parcial de la indemnización fijada por la constitución de una renta vitalicia en favor del perjudicado³²”.*

La línea seguida por la doctrina, en su mayoría, se inclina por que esta sustitución del tanto alzado tiene su origen en lesiones y daños importantes. Es decir, cuando la persona sufra lesiones que le impidan desarrollar su vida diaria. Esta clase de rentas no tienen base legal por lo que, en su defecto, podría ser aplicable la regulación contenida en la renta vitalicia (arts. 1802 y ss.); aunque, si bien es cierto, al no tener ambas la misma naturaleza, podría ser actualizable si cambian las circunstancias de manera sustancial³³.

Establece en este sentido el art. 99 del Código Civil: *“En cualquier momento podrá convenirse la sustitución de la pensión fijada judicialmente o por convenio regulador formalizado conforme al art. 97 por la constitución de una renta vitalicia, el usufructo de determinados bienes o la entrega de un capital en bienes o en dinero”.*

A continuación, nos referiremos a las garantías de pago de la pensión que, por un lado, comporta menos problemática que las rentas vitalicias corrientes, y por

³¹ ÁLVAREZ DE LA ROSA, M., *Comentario a la Ley General de la Seguridad Social*, Comares, Granada, 1999, p. 1359; MARTÍN PUEBLA, E., *La protección social de la incapacidad permanente para el trabajo*, Comares, Granada, 2000, pp. 102-104; TOSCANI GIMÉNEZ, D., *El régimen jurídico de las pensiones de incapacidad permanente. Derechos y obligaciones de solicitantes y beneficiarios*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2006, pp. 157 y 158.

³² Real Decreto Legislativo 8/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor. BOE de 5 de noviembre de 2004.

³³ Ibid.

otro lado poseen más garantías de solvencias que le son exigidas a las compañías de seguros.

Finalmente, y en lo referente al contrato de alimentos, vemos la posibilidad de sustitución de la pensión alimenticia por una renta vitalicia, siempre que concurren circunstancias que alteren la buena relación de las partes. La regulación de lo expuesto queda reflejada en el art. 1792 CC, por lo tanto, el origen de dicha renta vitalicia se establecerá por ley.

7.3. MORTIS CAUSA

Son rentas vitalicias otorgadas a título gratuito que se dan a través de una disposición testamentaria. Se podrá fijar hacia un heredero o legatario, así lo dispone el art. 788 CC, si bien será esta última la más habitual (art. 880 CC). Por lo tanto, el legado de renta vitalicia como institución hereditaria otorga una obligación de renta vitalicia.

La regulación que sirve de base al contrato de renta vitalicia complementará, en todo lo no previsto, a la regulación nacida del legado de renta vitalicia, siempre que no exista incompatibilidad entre ambas figuras, tanto en el plano general de los legados como en el particular³⁴.

Sin embargo, la construcción unitaria originada por el legado de renta vitalicia se interpreta con la institución de las obligaciones duraderas de ejecución periódica (art. 357 CC), y se les imputa a las pensiones de este género la condición de frutos civiles³⁵. Tanto es así que el art. 880 CC cita "*Legada una pensión periódica o cierta cantidad anual, mensual, o semanal, el legatario podrá exigir la del primer período*", lo cual origina que dicho legado no tenga el carácter de autónomo y que sea diferente cada vez que llega a su vencimiento, sino que la pensión constituye un legado único que procede de una determinada estipulación que ha de satisfacerse en distintos periodos.

³⁴ BADENAS CARPIO, J.M., *La renta vitalicia onerosa...*, cit., p. 190.

³⁵ BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J., *La renta vitalicia*, cit., pp. 230- 231.

Por otro lado, se considerarán deudores a los herederos de la renta vitalicia, siempre proporcional a la cuota de herencia, y si el testador no gravó particularmente a ninguno, pues sino serían estos únicamente los obligados (art. 859 CC). También cabe la posibilidad de que un legatario sea gravado con un legado de renta, es decir, hasta donde alcance el valor del legado, por lo que habrá de estar a lo dispuesto en el art 858 CC.

El Art. 508 CC también establece que: *“El usufructuario universal deberá pagar por entero el legado de renta vitalicia o pensión de alimentos. El usufructuario de una parte alícuota de la herencia lo pagará en proporción a su cuota. En ninguno de los dos casos quedará obligado el propietario al reembolso. El usufructuario de una o más cosas particulares sólo pagará el legado cuando la renta o pensión estuviese constituida determinadamente sobre ellas”*.

Finalmente, tanto legado de renta vitalicia como el contrato propio, podrán ser sometidos a modo, condición y término, sometiéndose en su carácter específico a las disposiciones mortis causa y, a lo no previsto de forma expresa, a las reglas generales del contrato³⁶; lo cual no ocurre en el contrato de renta vitalicia, donde se puede anticipar el pago de la pensión, lo que causa que el legatario pueda exigir el primer pago cuando el testador fallezca y retener lo cobrado del plazo en un primer momento, aún cuando la persona fallezca antes de su vencimiento.

VIII. DIFERENCIAS Y SIMILITUDES CON ALGUNAS FIGURAS AFINES

Es objeto del presente trabajo que, una vez claro en que consiste el contrato de renta vitalicia y como se configura, podamos pasar a analizar, desde un punto de vista jurídico, cuales son las diferencias con otras figuras contractuales presentes en nuestro ordenamiento, las cuales constituyen una protección y pueden servir como medios de financiación a las personas mayores,

³⁶ TOSAL LARA, E., *El Contrato de renta...*, cit., p. 182

constituyendo un suplemento económico a la tan merecida jubilación³⁷. Por ello, nos centraremos en las figuras de hipoteca inversa y contrato de alimentos, profundizando en que consisten y cuales son los elementos que les generan autonomía frente a la renta vitalicia.

Pero, antes de abordar lo expuesto anteriormente, me parece conveniente aclarar ciertos extremos. Por un lado, y aunque en este trabajo vayamos a centrarnos en las personas mayores como destinatarios de dichas figuras, no serán los únicos que puedan beneficiarse de las mismas, puesto que no está configurada condición o característica inherente a los beneficiarios que suponga requisito indispensable para la celebración de dichos contratos. Cabe matizar, que cuando nos referimos a personas mayores, haremos referencia a personas que por su edad precisen de cierta dependencia o que por razón de edad haya preferido complementar sus ingresos para satisfacer plenamente sus quehaceres habituales.

Es importante abordar este tema, dada la problemática social y económica que deriva del aumento de la esperanza de vida de la sociedad y, en consecuencia, del aumento de personas que se encuentran en situación de dependencia. Esto ha llevado a las personas a plantearse un sistema de financiación que proviene principalmente del ámbito privado y que están destinadas a asegurar, en la medida de lo posible, el futuro económico de las personas de avanzada edad.

En definitiva, son las instituciones públicas o el ámbito privado, conforme a los principios de solidaridad, las que han ido estableciendo mecanismos relativos a la satisfacción de necesidades de atención de cualquier persona en situación de vulnerabilidad, ya sea por razón de edad como es el caso que nos ocupa u otras, basándose en un sistema de protección que revista el carácter de esencial y permita velar por la asistencia vital de los mismos.

³⁷ LAFUENTE LUENGO, J.A.; SERRANO, P.; MARTÍNEZ RAMALLO, J., *Economía del envejecimiento, Productos para la licuación del ahorro inmobiliario: un complemento potencial para las pensiones*, Instituto de actuarios españoles, Madrid, 2019, pp. 77–81.

8.1. LA HIPOTECA INVERSA

La Hipoteca Inversa tiene su origen en el siglo XX, introduciendo dicho concepto Inglaterra y Estados Unidos, siendo una de las fuentes de liquidez alternativas en la edad de jubilación. Dicha fuente conlleva determinados riesgos, como la longevidad, la dependencia y el riesgo de descenso brusco del valor de los activos inmobiliarios³⁸.

Es un instrumento que sirve como complemento a la pensión pública que, mediante el activo patrimonial de las personas, principalmente la vivienda, se solventa la obtención de ingresos “suficientes” garantizando el derecho del titular a seguir viviendo en el domicilio habitual hasta su fallecimiento³⁹.

La vida de la hipoteca inversa derivaba en dos situaciones: que el prestatario falleciese antes del vencimiento, en cuyo caso los herederos podían pagar lo que quedaba de deuda y adjudicarse así el inmueble; o en caso de que este siguiera con vida cuando al vencimiento, tendría que vender el activo inmobiliario para así obtener liquidez, perdiendo así la propiedad y el uso de esta.

Esta situación creaba desprotección hacia los contratantes por los que las entidades financieras subsanaron los defectos a través de la denominada “*hipoteca inversa vitalicia*”.

La hipoteca inversa vitalicia tiene la ventaja de que únicamente quedaría vencida en el momento del fallecimiento del cliente, por lo que el uso y disfrute de la vivienda se realizaría durante toda la vida de aquel, pero sin trasladar el riesgo de la longevidad a la entidad financiera, pues si el cliente sobrevive al periodo estipulado de obtención de renta, este dejaría de percibirla, siendo que no perdería el derecho de disfrute y se haría efectiva la reclamación del

³⁸ LAFUENTE LUENGO, J.A.; SERRANO, P.; MARTÍNEZ RAMALLO, J., *Economía del envejecimiento, ...*, cit., p. 77.

³⁹ GONZÁLEZ RIVERO, V.D., *Los retos de la hipoteca inversa*, Fedea, Madrid, 2021, p. 8.

préstamo hasta su fallecimiento. En conclusión, volvería a estar en clara situación de necesidad al no percibir la determinada renta.

Estos contratiempos terminan con la aparición de dos tipos de hipoteca inversa⁴⁰:

- Hipoteca Inversa con renta vitalicia diferida: están encaminada a abordar el tema de la longevidad del cliente, mediante la combinación de renta financiera y la renta vitalicia. De tal forma, el individuo que la contrate recibirá una renta financiera durante el tiempo estipulado y, en caso de supervivencia a este, recibiría una renta vitalicia diferida.

- Hipoteca inversa con renta vitalicia inmediata: mediante esta figura el préstamo hipotecario otorgado se encargaría de financiar la prima única, de tal forma que la renta sería inmediata, percibiéndola desde su inicio. En caso de fallecimiento antes de lo esperado, la carga seguiría siendo el capital inmobiliario entregado más los intereses estipulados que se hubieran devengado hasta el fallecimiento. Si este sobrevive, seguiría percibiendo la renta y disfrutando del activo inmobiliario.

Por lo tanto, constituyendo una renta vitalicia se hace frente al riesgo de longevidad en el cliente, lo que no es posible mediante la hipoteca inversa pues esta tiene término y puede dejar a la persona en una situación de aún más necesidad. Sin embargo, a consecuencia los tipos de interés bajos, las rentas vitalicias son poco atractivas, a no ser que estén financiadas por hipotecas inversas, que presuponen tipos de interés más altos.

Como hemos dicho anteriormente, el objeto de búsqueda de las diferencias del contrato de renta vitalicia con otras figuras como la hipoteca inversa viene por la necesidad de uso de los activos inmobiliarios como fuente de financiación para las personas en edad de jubilación. Tal y como establece la Ley 41/2007,

⁴⁰ SERRANO GARCÍA, M.J., "La hipoteca inversa como instrumento de protección de las personas dependientes", *Doc. Labor*, nº 102, Vol. III, 2014, pp. 231-240.

de 7 de diciembre por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo⁴¹, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, *“hacer líquido el valor de la vivienda mediante productos financieros podrá contribuir a paliar uno de los grandes problemas socioeconómicos que tiene España y la mayoría de países desarrollados: la satisfacción del incremento de las necesidades de renta durante los últimos años de vida”*⁴².

La referida normativa, en el apartado octavo de la exposición de motivos define la hipoteca inversa como: “...un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito.”⁴³

Según la anterior definición se trata de una figura mediante la cual una entidad financiera otorga una renta mensual a su cliente siempre y cuando éste ofrezca su vivienda como garantía. Se percibirá una renta mensual por un periodo determinado contractualmente. Dicho importe es equivalente al valor de tasación de la vivienda.

Cabe señalar que el apartado 2 de la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, establece que las hipotecas inversas únicamente podrán ser

⁴¹ Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, que trata la regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. BOE de 8 de diciembre de 2007.

⁴² UBALDO NIETO, C., “Claves actuales de la denominada hipoteca inversa”, *Actualidad jurídica iberoamericana*, nº12, febrero 2010, p. 367.

⁴³ Ley 41/2007, de 7 de diciembre, cit.

concedidas por las entidades de crédito, establecimientos financieros de crédito y entidades aseguradoras autorizadas para operar en España.

Existen tres riesgos que asumen las entidades de crédito al constituir la hipoteca inversa: la supervivencia del prestatario, el tipo de interés de la operación y el riesgo que contrae la propiedad cuando queda amortizado el préstamo.

Pero lo que nos ocupa en estos momentos es hablar de las diferencias que radican entre la renta vitalicia y la figura de hipoteca inversa. Ambas sirven como sistema de financiación para personas que, encontrándose en edad de jubilación, precisan garantizar su bienestar a través de sus activos inmobiliarios.

Por un lado, la renta vitalicia ofrece la posibilidad al propietario de un inmueble de complementar la pensión con otros ingresos, obtenidos mediante la cesión de su vivienda. Los gastos e impuestos que se originarán serán con cargo al comprador (Ibi, comunidad de propietarios y gastos relativos a la vivienda). Cuando se formaliza el contrato, e únicos gastos que pagará el beneficiario de la renta vitalicia será la posible plusvalía que pudiera surgir, salvo si quien la adquiere deja de abonar la renta estipulada, pues el titular del activo inmobiliario podría instar la nulidad por incumplimiento.

Por otro lado, la hipoteca inversa trata de convertir el valor del patrimonio en dinero si necesidad de perder su titularidad. El importe que se abonará dependerá de diversos factores, tales como la edad del prestatario o el precio de la vivienda. Funciona como un préstamo no reembolsable el cual tiene como garantía el inmueble pero que además, el propietario podrá seguir viviendo hasta su fallecimiento. En el momento de la muerte, los herederos podrán abonar el préstamo más los pactado y recuperar el inmueble o la entidad acreedora la ejecutará, obteniendo así lo otorgado como contraprestación y en caso de que existiera remanente, le será entregado a sus herederos⁴⁴.

⁴⁴ GONZÁLEZ RIVERO, V.D., *Los retos de la hipoteca...*, cit., p. 11.

Por lo tanto, las diferencias de esta figura con la de la renta vitalicia en primer lugar, es que, al tener la hipoteca inversa una duración limitada (recordemos, en función del valor de la vivienda), la cuota mensual que recibirá el cliente es probable que sea mayor dada su duración.

Pero la principal diferencia de ambas es que, en la hipoteca inversa, la persona no se desprende de la propiedad de la vivienda mientras que, con la renta vitalicia, el beneficiario transmite la propiedad del inmueble a cambio de cierta liquidez.

Ahora bien, la renta vitalicia tiene una clara desventaja y es que, si la renta pactada es de carácter fijo, se pueda depreciar con el tiempo. Por ello, es conveniente que se estipulen cláusulas de actualización para adecuarlas al mercado.

Otra de las cuestiones es que, cuando el beneficiario fallece, a través de la renta vitalicia, el futuro comprador tendrá total disponibilidad del inmueble, mientras que, en el caso de la hipoteca inversa, los herederos recibirán la propiedad con el deudo, teniendo un tiempo limitado para hacer frente al pago de este y poder recuperar la propiedad.

Aunque la finalidad del legislador al crear la figura de hipoteca inversa ha sido asistencial, al estar dicho producto en manos de entidades de créditos y aseguradoras, esta característica ha sido apartada, ya que el riesgo lo asumen las entidades prestatarias, aunque dé lugar a cierta desconfianza por los abusos cometidos por las mismas⁴⁵. Por lo que, sin necesidad de vinculación con estas entidades, el legislador hubiera podido satisfacer la misma necesidad con la figura de renta vitalicia. Esto es, cuando a través del contrato se transmite únicamente la nuda propiedad de un inmueble en forma de capital, se permitiría a su vez el uso y disfrute del inmueble por el rentista, teniendo liquidez y conservando a la vez el uso y disfrute del mismo.

⁴⁵ ANGUIITA RÍOS, R.M., “Regulación relativa a la hipoteca inversa según la Ley 41/2007, de 7 de diciembre”, *El consultor inmobiliario*, nº 87, 2008, pp. 20–22.

8.2. CONTRATO DE ALIMENTOS

Es otra de las figuras que dan lugar a una protección futura de la prestación por jubilación, reconfigurando el sustento a través de la solidaridad familiar.

Este tipo de contrato encontró su origen en la Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho Civil de Galicia, ya derogada por la Ley 2/2006, de 14 de junio. A nivel nacional actualmente, está regulado en la Ley 41/2003 de 18 de noviembre, “de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de enjuiciamiento civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad” y el cual originariamente, recibía el nombre de contrato vitalicio⁴⁶ entre otros (contrato de alimentos, alimentos vitalicios...). Concretamente, pasa a estar tipificado en los arts. 1791 a 1797 CC. Autores como BERENGUER ALBALADEJO⁴⁷, prefieren denominarlo “contrato de mantenimiento” al ser un concepto más amplio que englobaría toda asistencia, material y personal.

El contrato de alimentos se define en el art. 1791 CC: “es aquel por el que una de las partes se obliga a proporcionar vivienda, manutención y asistencia de todo tipo a una persona durante su vida, a cambio de la transmisión de un capital en cualquier clase de bienes y derechos”.

Atendiendo a las similitudes que tiene el contrato de alimentos con la renta vitalicia, siendo que ambas poseen una finalidad asistencial, si bien constituye la causa del contrato de alimento y de la renta vitalicia únicamente puede ser parte por razones en la esfera personal del acreedor por lo que no sería puramente la causa del mismo, diremos que en la constitución de ambas figuras acontece una prestación vitalicia originada con la entrega de bienes, derechos o un capital, que puede consistir tanto en bienes muebles como inmuebles (arts. 1791 y 1802 CC). De la misma forma, ambos son aleatorios, ya que se encuentran definidos por la temporalidad de vida que posea una

⁴⁶ STS 1965/3172, de 28 de mayo de 1965; STS de 6 de mayo de 1980; STS de 1 de julio 1982; RRDGRN de 16 de octubre 1989; RRDGRN de 26 de abril de 1991; arts. 95 a 99 de la Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho Civil de Galicia.

⁴⁷ BERENGUER ALBALADEJO, C., *El contrato de Alimentos*, Dykinson, Madrid, 2012.

persona. Siendo, finalmente, que los dos tienen prácticamente la misma finalidad, pues ambos están dirigidos a otorgar medios de subsistencia al receptor⁴⁸.

Son innumerables los conflictos surgidos en la Doctrina y Jurisprudencia, a la hora de definir los límites de cada figura hasta que surgió su regulación. El TS⁴⁹ se ha manifestado en diversas ocasiones para diferenciar ambos contratos, por ejemplo, haremos alusión a la sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil de 14 de marzo de 2019, en la cual se afirma que: “Se trata de un contrato autónomo que se diferencia claramente del contrato de renta vitalicia ya que en el contrato de alimentos la prestación alimenticia es indeterminada en su cuantía, puesto que está en función de las necesidades del alimentista, mientras que en la renta vitalicia la pensión o renta consiste en una cantidad fija y determinada en dinero o en especie; y, además de otras diferencias, el contrato de alimentos tiene por objeto tanto prestaciones de dar como de hacer, mientras el objeto de la renta vitalicia es una prestación de dar”⁵⁰. Aun así, autores como CARRASCO PERERA⁵¹, se inclinaban porque las diferencias entre ambas eran meramente de aplicación jurídica y evitar, así, la aplicación del art. 1805 CC.

Ahora bien, centrándonos en las diferencias que nos ocupan en el momento actual, desarrollaremos las siguientes:

-Carácter asistencial de la prestación de alimentos: aunque como hemos visto anterior, la finalidad de ambas figuras sea la de proporcionar medios de subsistencia al acreedor, la forma de lograrlo es distinta. Por un lado, el contrato de renta vitalicia otorga al beneficiario una renta con la que puede cubrir lo que desee mientras que en el contrato de alimentos dicha renta cumple un fin alimenticio y asistencial. Cabe matizar que en ningún caso el

⁴⁸ Tal y como apunta GÓMEZ LAPLAZA, M.C., “Consideraciones sobre la nueva regulación del contrato de alimentos”, *Revista de derecho privado*, 2004 (marzo-abril), p. 155.

⁴⁹ STS de 14 de noviembre de 1908; STS de 16 de diciembre de 1930; STS de 28 de mayo de 1965, entre otras.

⁵⁰ STS 159/2019, 14 de Marzo de 2019.

⁵¹ CARRASCO PERERA, A., “Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1988”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, nº 477, 1988, pp. 986 y 991.

contrato de alimentos debe confundirse con la obligación legal de alimentos, puesto que en esta última es condición indispensable la necesidad del acreedor. Por lo tanto, los bienes o “alimentos” que reciba el acreedor en el contrato de alimentos solo serán “in natura”⁵². A la contra, podría aducirse que en el contrato de alimentos se podría pactar una renta monetaria, pero ésta solo comportaría un plus a la asistencia. Por lo tanto, aunque se considere que en el contrato de alimentos únicamente exista obligación de dar cantidades de dinero o bienes fungibles determinados, éstas atenderán al nivel de necesidad de quien las recibe.

En definitiva, la segunda diferencia, como ya hemos visto es que, mientras en el contrato de renta vitalicia la contraprestación consiste en una obligación de dar al beneficiario la renta en dinero o cosas fungibles, la obligación que recoge el acreedor del contrato de alimentos consiste en dar y hacer. En el mismo sentido está el art 1971 CC, y con anterioridad la Jurisprudencia, pues acuerdan que el que alimenta, se obliga a proporcionar vivienda, manutención y, en general, toda la asistencia a la persona durante su vida. Por ello, la prestación de alimentos va más allá de lo que implica la renta vitalicia, esto es, una prestación material, y ello se deduce, por ejemplo, de la STC 672/2018 de 29 de noviembre de 2018, en la cual se establece:” no cabe duda de que la causa de transmisión de bienes a cambio de prestaciones asistenciales no es la mera libertad del transmitente, sino la contraprestación que espera recibir de la otra parte”.

-Carácter variable de la prestación de alimentos: de lo que hemos visto anteriormente, también deducimos que, si el contrato de alimentos se dirige a que el acreedor satisfaga en cada momento las necesidades del alimentista, es lógico que se trate de una prestación variable. Esto difiera del contrato de renta vitalicia, pues este es fijo y determinado, si bien pueden existir cláusulas que aseguren una estabilización económica en el acreedor. Es decir, mientras que en la renta vitalicia se tienen en cuenta el valor de los bienes que se ceden y la

⁵² GÓMEZ LAPLAZA, M.C., “Consideraciones sobre la nueva regulación...”, cit., p. 157.

edad que tiene el beneficiario de la prestación, en el contrato de alimentos se tendrá en cuenta las necesidades del acreedor.

-Otra de las diferencias es que el contrato de alimentos posee carácter personalísimo, al pactarse normalmente la convivencia conjunta de acreedor y deudor, al contrario que en el contrato de renta vitalicia.

-Además, podemos señalar que, si en el contrato de renta vitalicia nos encontramos con la característica de aleatoriedad, cuando hablamos de contrato de alimentos podemos contar con una nota doble referida a dicha aleatoriedad⁵³. Es decir, por un lado, la incertidumbre que ocasiona la vida del alimentista y, por otro, la variabilidad de la prestación, pues no podremos saber a ciencia cierta que necesidades se ocasionarán alrededor de este. Es más, de aquí deriva otra de las diferencias con el contrato de renta vitalicia y es que, si dicha prestación está vinculada a las necesidades del alimentista, ésta prestación será continua, es decir, mientras que en la renta vitalicia la prestación se entrega en sucesivos momentos determinados en el tiempo pactados por las partes, en el contrato de alimentos a causa de ser dependiente de las necesidades del alimentista las prestaciones deberán ser continuas, sin que queden prestablecidas con anterioridad.

Por lo tanto, tal y como establece en este sentido la jurisprudencia, más concretamente en Sentencia 269/2021 de 27 de abril: “el contrato de alimentos se diferencia claramente del contrato de renta vitalicia ya que en el contrato de alimentos la prestación alimenticia es indeterminada en su cuantía, puesto que está en función de las necesidades del alimentista, mientras que en la renta vitalicia la pensión o renta consiste en una cantidad fija y determinada en dinero o en especie; y, además de otras diferencias, el contrato de alimentos tiene por objeto tanto prestaciones de dar como de hacer, mientras el objeto de la renta vitalicia es una prestación de dar (STC 646/2003, de 1 de julio).” Así mismo también dice que “se trata de un contrato aleatorio porque existe riesgo

⁵³ CALVO ANTÓN, M., “El contrato de alimentos como figura contractual independiente”, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1989, p. 651.

o causa de la indeterminación del momento en que ha de extinguirse el contrato y de la cuantía de los alimentos”.

Como conclusión, podemos advertir que será el clausulado general, en cuanto a incumplimiento o modificación de las circunstancias, del contrato de alimentos el que deba tener una forma detallada y cuyos límites sean visibles, pues de lo contrario no se podrá evitar la conversión de dicho contrato en una renta vitalicia.

CONCLUSIONES

- I. Aunque no fue hasta el s. XVI cuando se pretendió por primera vez regularizar la figura de la renta vitalicia, como hemos visto, existe desde la época romana, con escasa utilidad, siendo que su verdadera evolución y prosperidad se darán en la Edad Media ya que, las relaciones jurídicas surgidas en esta época irán originando diversos tipos de rentas vitalicias que, de manera acrecentada irán dando paso al contrato de renta vitalicia tal y como lo entendemos hoy en día. Es decir, el medievo disponía ya de una situación jurídica y cierta economía que le permitiría extender y progresar en el campo de la renta vitalicia. En esta misma época se determinó el carácter aleatorio de esta figura, pues al estar prohibido los préstamos con intereses se configuró como un sistema de crédito. Muchas de sus características aún se conservan actualmente.

- II. Conforme el Código Civil Español, en su art. 1802, podemos definir el contrato de renta vitalicia como “el contrato aleatorio 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 y, cuyo dominio se transferirá posteriormente con la carga de la pensión”. Por lo tanto, tenemos de un lado una primera persona encargada de dar a otra determinada cantidad de dinero a un tercero durante su vida, a

cambio de un bien mueble o inmueble. Se constituirá de forma onerosa o gratuita, siendo esta última inter vivos o mortis causa.

- III. Esta figura contractual, regulada en nuestro Código Civil, está presente en varios ordenamientos jurídicos europeos y americanos, siendo dicha regulación, por un lado, más o menos exhaustiva, pero por otro similar a la nuestra. Cabe destacar la práctica analogía contenida en códigos provenientes de Europa como, por ejemplo, el Código Civil Francés y el Código Civil italiano.
- IV. El contrato de renta vitalicia es un contrato no real, consensual y bilateral, si bien podría, a título gratuito, conformarse de manera unilateral. Se constituirá por bienes muebles o inmuebles, un capital en dinero, o de forma mixta, siendo parte en dinero y parte en especie. Se transmite la nuda propiedad (o el usufructo) no siendo precisa la transmisión del dominio del capital, aunque el art. 1802 CC parezca expresar este extremo. Por ello, podemos decir que el objeto de este contrato podrá ser en dinero, en especie o de ambas cualidades, y siendo que se otorga de forma continuada y periódica es conveniente pactar la cláusula de estabilización de rentas, siempre en base al carácter aleatorio que ostenta este tipo contractual y el cual hemos tratado profundamente.
- V. El derecho a percibir la renta que se origina con la constitución del contrato de renta vitalicia es de carácter vitalicio, por su duración vinculada a la vida de una persona, y personal, en base al art. 1805 CC, pues en él se expresa que sólo podrá ejercitar el derecho a la reclamación del pago de renta y aseguramiento de las futuras, aquella persona que sea titular del ejercicio del derecho.
- VI. Así pues, el contrato de renta vitalicia podría diferenciarse del resto de figuras en lo que respecta a su carácter aleatorio, contemplado en el art. 1802 CC. Este elemento, es conocido y aceptado por las partes que

intervienen en el contrato. Además, ha de estar vinculado a las prestaciones pactadas por las partes, lo cual es fundamental, pues si esta no podría existir. Esto se resume en un cierto grado de incertidumbre en lo que respecta a la duración contractual y a la obligatoriedad del pago de la pensión.

- VII. Es conveniente que tengamos claras a continuación dos de las figuras que más se asimilan a la renta vitalicia, pues todas son utilizadas como instrumentos de protección de las personas dependientes y permiten la obtención de una financiación al alcanzar la tercera edad.

- VIII. En primer lugar, nos centraremos en las diferencias del contrato de renta vitalicia con la hipoteca inversa, tenemos que la persona que la constituye cobra un préstamo y su vivienda será la garantía, siempre manteniendo la titularidad de esta y disfrutando de su uso. Por tanto, la diferencia es que este préstamo se tendrá que devolver tiempo después y para asegurarse de ello, se vinculará como garantía el bien inmueble. Finalmente, siendo que la forma contractual de la renta vitalicia se adecuaría perfectamente al fin que persigue la hipoteca inversa, si hubiese sido objeto de actualización, los poderes públicos en lugar de incentivar la mejora de la renta vitalicia han fomentado una mejor fiscalidad y otorgado subvenciones para gastos de constitución, todo ello en base a un fin asistencial, de tal forma que el producto de hipoteca inversa sea una opción más factible para la contratación.

- IX. Por otro lado, nos encontramos con el contrato de alimentos, quizás el más parecido al objeto de nuestro trabajo. La principal diferencia radica en que este es un contrato autónomo y además de cuantía indeterminada, pues mientras la renta vitalicia consiste en una cantidad fija y determinada en dinero o especie, el contrato de alimentos centra su actividad en proporcionar vivienda, manutención y asistencia a otra persona durante su vida, siendo que las necesidades de esta están en constante cambio. Por último, el contrato de alimentos tiene por objeto

prestaciones de dar o hacer, el de renta vitalicia únicamente consiste en prestaciones de dar.

- X. Así mismo existen otras fuentes originarias que dan lugar a rentas vitalicias. Estas tienen multitud de similitudes con la forma contractual de esta figura, pero realmente no podemos hablar de contratos. Así pues, hay diversas clases: las que nacen de la ley, derivan de una resolución judicial o las originadas por disposición mortis causa.

- XI. Cuando nos referimos a renta vitalicia originada por resolución judicial nos referiremos a cuando se dicta una sentencia judicial con la finalidad de crear una renta vitalicia. En segundo lugar, cuando se origine por disposición legal se constituirá una obligación de renta ex lege, es decir, por disposición de ley. Por último, el contrato de renta vitalicia se podrá constituir mortis causa, otorgada con carácter gratuito mediante disposición testamentaria.

- XII. Finalmente, podemos observar que el contrato de renta vitalicia se podrá extinguir por diversas causas, entre ellas, el fallecimiento de quién cuya vida esté contemplada contractualmente. Si, de un lado, el acreedor es quién fallece y la persona cuya vida se contempla continúa viviendo, la relación contractual sigue existiendo, subrogándose en la posición jurídica de aquel sus herederos, salvo pacto en contrario. Si es el deudor quien fallece antes quien cuya vida se contempla, entonces se subrogarán sus herederos hasta la extinción contractual, continuándose la obligación al pago.

BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO GARCÍA, M., *Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*, 14ª edición, Edisofer S.L., Madrid, 2011.

ÁLVAREZ DE LA ROSA, M., *Comentario a la Ley General de la Seguridad Social*, Comares, Granada, 1999.

ANGUITA RÍOS, R.M., “Regulación relativa a la hipoteca inversa según la Ley 41/2007, de 7 de diciembre”, *El consultor inmobiliario*, nº 87, 2008, pp. 20–22.

BADENAS CARPIO, J.M., *La renta vitalicia onerosa: estudio jurisprudencial y breve ensayo doctrinal*, Aranzadi, Pamplona, 1995, pp. 123–201.

BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, J., *La renta vitalicia*. Ed. de Derecho Reunidas S.A., Madrid, 1963, pp. 250-274.

BERENGUER ALBALADEJO, C., *El contrato de Alimentos*, Dykinson, Madrid, 2012.

BONET CORREA, J.; “La validez de las cláusulas de estabilización en el contrato de renta vitalicia”, *Anuario de Derecho Civil*, 1961, pp. 514-527.

CARRASCO PERERA, A., “Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1988”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, nº 477, 1988, pp. 986-991.

CALVO ANTÓN, M., “El contrato de alimentos como figura contractual independiente”, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1989, pp. 638-651.

DE BUEN LOZANO, D., “Voz: renta vitalicia”, *Enciclopedia Jurídica Española*, T. XXVII, Barcelona, 1910, p. 217.

DOMÍNGUEZ GUILLÉN, M.C.: “En torno a la renta vitalicia”, *Rev. Boliv. De Derecho*, nº 30, julio 2020, pp. 239-245.

GARCIA URBANO, J.M., “Comentario al art. 157: La hipoteca constituida en garantía del pago de una cantidad de dinero o de una prestación susceptible de ser convertida en metálico, cuyo devengo se produce paulatinamente en más de una ocasión”, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (dirs. Albaladejo y Díaz Alabart), Tomo VII, vol. 8º, Edersa, Madrid, 2000, p. 686.

GÓMEZ LAPLAZA, M.C., “Consideraciones sobre la nueva regulación del contrato de alimentos”, *Revista de derecho privado*, 2004 (marzo-abril), pp. 155-157.

GONZÁLEZ RIVERO, V.D., *Los retos de la hipoteca inversa*, Fedea, Madrid, 2021.

LAFUENTE LUENGO, J.A.; SERRANO, P.; MARTÍNEZ RAMALLO, J., *Economía del envejecimiento, Productos para la licuación del ahorro inmobiliario: un complemento potencial para las pensiones*, Instituto de actuarios españoles, Madrid, 2019.

LETE DEL RIO, J.M., *Derecho de Obligaciones*, 2ª Ed., Tecnos, Madrid, 1995.

MARTÍN PUEBLA, E., *La protección social de la incapacidad permanente para el trabajo*, Comares, Granada, 2000.

MORENO QUESADA, B.; OSSORIO MORALES, J.; GONZÁLEZ PORRAS, J.; OSSORIO SERRANO, J.; RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J.; GONZÁLEZ GARCÍA, J. y otros. *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidades por hechos ilícitos*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2012.

O'CALLAGHAN, X., *Código Civil, comentado y con jurisprudencia*, Wolters Kluwer España, Madrid, 2008.

QUIÑONERO CERVANTES, E., *La situación jurídica de renta vitalicia*, Universidad de Murcia, Murcia, 1979.

RAPOSO ARCDEO, J.J., “El vitalicio”, *Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña*, 8, 2004, pp. 653-654.

SERRANO GARCÍA, M.J., “La hipoteca inversa como instrumento de protección de las personas dependientes”, *Doc. Labor*, nº 102, Vol. III, 2014, pp. 231-240.

TOSAL LARA, E., *El Contrato de renta vitalicia*, Universidad de Salamanca, Facultad de Derecho, Departamento de Dº Privado, Salamanca, 2008.

TOSCANI GIMÉNEZ, D., *El régimen jurídico de las pensiones de incapacidad permanente. Derechos y obligaciones de solicitantes y beneficiarios*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2006.

UBALDO NIETO, C., “Claves actuales de la denominada hipoteca inversa”, *Actualidad jurídica iberoamericana*, nº12, febrero 2010, p. 367.

ZAGO, J.A., *El contrato oneroso de renta vitalicia*, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 1990.

RECURSOS ELECTRÓNICOS

FAUS, M. “Renta vitalicia”, Vlex España. Disponible en: <https://vlex.es/vid/renta-vitalicia-226473>. Última consulta: 25/06/2022.

IBERLEY. “Regulación del contrato de renta vitalicia como modalidad de contrato aleatorio”, 2016. Disponible en: <https://www.iberley.es/temas/regulacion-contrato-renta-vitalicia-60106>. Última consulta: 25/06/2022.

LA LEY. “Contrato de renta vitalicia”. Disponible en:
https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTA0NztlLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZa pUt-ckhIQaptWmJOcSoAyQjDTjUAAAA=WKE. Última consulta: 25/06/2022.

NOTARIOS Y REGISTRADORES. “Tema 68. Hipotecario Registros. Ejecución de la hipoteca”, 2017. Disponible en:
<https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-68-hipotecario-registros/>. Última consulta: 25/06/2022.

JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA ADMINISTRATIVA

STS 159/2019, 14 de Marzo de 2019 (ECLI:ES:TS:2019:865).

STS 820/2010, 16 de Diciembre de 2010 (ECLI: ES:TS:2010:6949).

STS 694/2009, de 7 de junio de 2007.

STS de 11 de junio de 2003.

STS 1807/1997, de 11 de julio de 1997.

STS 1987/8876, de 7 de julio.

STS de 6 de julio de 1982.

STS de 6 de mayo de 1980.

STS 1965/3172, de 28 de mayo de 1965.

STS 1962/5005, de 23 de noviembre.

STS de 16 de diciembre de 1930.

STS de 14 de noviembre de 1908.

SAP Baleares de 31 de julio de 2013.

RRDGRN de 16 de enero de 2013.

RRDGRN de 26 de abril de 1991.

RRDGRN de 16 de octubre de 1989.

NORMAS JURÍDICAS CONSULTADAS:

Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil. BOE de 25 de julio de 1889.

Ley 4/1995, de 24 de mayo, de Derecho Civil de Galicia.

Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados. BOE de 9 de noviembre de 1995.

Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la normativa Tributaria con la misma finalidad.

Real Decreto Legislativo 8/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor. BOE de 5 de noviembre de 2004.

Ley 2/2006, de 14 de junio, aplicada por Resolución de 19 septiembre 2006. DO. Galicia de 27 de septiembre de 2006.

Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, que trata la regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. BOE de 8 de diciembre de 2007.

Ley 3/2017, de 15 de febrero, del libro sexto del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto.

RESUMEN EN INGLÉS / SUMMARY IN ENGLISH

The aim of this Final Degree Project is to study what is known as an "annuity contract", a contract by means of which one of the parties undertakes to pay another a periodic benefit, either in money or in kind, for the entire duration of the life of the person whose life is contemplated.

Beginning with its historical bases and its establishment in the Civil Code of 1889, the legislator establishes its regulation in articles 1802 to 1808 CC. It should be noted that, although it has not undergone any modification to the present day, it will be case law that will adapt the concept of annuity contract as the passage of time requires its updating and application to current circumstances.

The contractual figure of annuity is present in our society since Roman times, being that at that time it had very little utility. At that time, this figure received the name of "stipulatio", consisting in granting a benefit to another person, in money or other fungible things. It was a pure and simple contract, whose payment was stipulated for established periods. In this contract, neither the termination nor the final contractual term was contemplated. At this time, the duration of this type of contract could be established on the life of the creditor or that of the debtor, but not on that of a third party.

It will not be until the Middle Ages where it will really evolve, because it will be then when a certain legal situation accompanied by a certain economy will be given, which will originate an extension and positive evolution of the annuity. At that time, certain problems of usury were provoked in this concept because of the so-called "ecclesiastical precariousness", so legislative measures began to

be implemented to prohibit this type of aspects and to regulate the concept and application of the annuity.

Passing through the French Revolution and Napoleon's Code, the annuity will be adapted to the time in which its application is necessary, but it will have to face several problems, both economic and social. Finally, it will emphasize its predictive function and the random and reciprocal nature existing between the parties.

On the other hand, in Spain, this figure begins with the so-called life annuity, which will later be replaced by the life annuity. The life annuity, originating in the Catalan region and its own regulations, is called "violario", consisting of a right constituted towards a person consisting of receiving regularly a certain amount of money as long as a capital has been delivered. The STC of the T.S. of 1 July 1982 states that in the contract of life

annuity a capital, usually real estate, is transferred in exchange for a pension consisting of money or alimony.

In our legal system, the figure of annuity is found within the random contracts and is regulated in articles 1802 and following of the Civil Code. Article 1802 CC reads as follows: the random contract of annuity obliges the debtor to pay a pension or annual income during his life to one or more determined persons for a capital in movable or immovable property, whose domain is transferred to him with the burden of the pension.

A distinction must be made between the life annuity contract and the life annuity obligation. The former has its *raison d'être* in the situation that originates periodic contributions consisting of the same amount, even though it is susceptible of introducing clauses for its balance. The obligation of life annuity is one that consists of making other contributions that are concrete and periodic, whether in money or other fungible things, during the life of a person, which derives in the term life annuity. In short, these contributions that are made periodically are an autonomous income right and not benefits originated by a capital debt in such a way that they are accessory.

It should be noted that, in the same way that the life annuity contract exists in our legal system, it is also present in other European and American legal systems. On the one hand, the regulation of this figure in the different legal systems in Europe have a close analogy with certain differential nuances without excessive importance. As examples we can take the French Civil Code or the Italian Civil Code, which contemplate that the life annuity will be constituted in an onerous form, originating in such form by contract; the Portuguese Law, which previously contemplated in a generalized form the random contracts, without making direct allusion to the life annuity, which at present has been the object of autonomous and independent regulation. On the other hand, we can observe that in the American legal systems there is also this similarity, with an exhaustive regulation that prevails, above all, in the community of Latin American states. Following the examples in the modality of the European legal systems, we will now focus on the Latin American legal systems, starting the reference to the Argentine Civil Code, which regulates the annuity in a more concrete way and which contemplates the constitution of the annuity only in an onerous way, because otherwise it would be considered donation, being governed by its own regulations; The Civil Code of Ecuador, which defines it in a very similar way to our system with the only qualification that it requires the granting in public deed and its perfection will be made upon delivery of the stipulated price. Or the

Venezuelan Civil Code, which contemplates the constitution of the annuity both onerously and free of charge.

As to the definition of the annuity contract, as we have seen above, in a contract with the essential note of randomness, whereby one person, called the debtor, undertakes to pay to another a pension during the life of one or more persons determined by a capital of movable or immovable property, the domain of which will be transferred to him with the charge of the pension.

A distinction must be made between the life annuity contract and the life annuity contract, as the latter is characterized by being autonomous, nominated and typical. Originally regulated in the Community of Galicia by Law 4/1995 and in our Civil Code since Law 41/2003, of 18 November, specifically in articles 1791

to 1797. This contract is susceptible to different forms in terms of its nature and purpose. It is understood that in this contract one of the parties will receive from the other party a capital or certain goods, with the other party being obliged to provide accommodation, maintenance and assistance throughout his or her life.

It is convenient to establish which are the subjects involved in the annuity contract. We will thus have the annuity debtor, the creditor or annuitant and the person whose life has been contemplated for the duration of the contract.

The debtor will be the one who is obliged to pay the rent as consideration for the transfer of goods and rights received. The annuitant will be the one who receives it and, therefore, who has transferred these goods and rights, although it is also possible to have established such rent in favour of third parties.

Article 1803 of the Civil Code thus establishes that "the annuity may be constituted on the life of the person giving the capital, on that of a third party or on that of several persons. It can also be constituted in favour of the person or persons on whose life it is granted or in favour of another or other different persons", although article 1804 establishes a limitation, by which "the annuity constituted on the life of a person dead on the date of the grant, or who at the same time is suffering from an illness that causes his death within twenty days following that date" is null and void.

Regarding the obligations that are generated in the parties, on the one hand, the debtor of the rent has the right to receive the goods and/or rights stipulated. If he does not

receive them, he may terminate the contract in accordance with art. 1124 of the Civil Code. Likewise, he has the obligation to pay the stipulated rent to the renter, which will be maintained for the duration of the life of the renter or the third party, that is to say, for the duration of the life of the person whose life has been contemplated in the contract.

The annuitant will therefore have the obligation to transfer the stipulated goods and/or rights to the debtor as consideration for the rent he pays¹.

As regards the object of the life annuity contract, which we can extract from art. 1802 CC, we can say, in the first place, that it is made up of the pension, the object of the capital with which the annuity is constituted. Secondly, the capital can be in movable or immovable property. And finally, the rent, which will be the amount that the debtor must deliver to the creditor and which can be in money or in kind.

On the one hand, the so-called annuitant is obliged to transfer to the debtor the movable or immovable property, together with the rights relating to the burden of the pension. This means that, in addition to the delivery, he is also liable for compensation for eviction or hidden defects. For the same reason, the regulations of the purchase contract apply to it. As we shall see, if the debtor defaults on his obligation, the annuitant may request the termination for non-performance of the unpaid and overdue benefits, securing future rents in the same way.

The right, of a personal nature, to receive the rent can be secured by means of a mortgage, surety or pledge. This will be regulated in article 157 of the Mortgage Law.

Therefore, he will receive the rent for the duration of the life of the person contemplated in the contract, always with the particularities established by law, specifically in art. 1806 of the Civil Code.

On the other hand, and as a consequence of what has been explained in the previous paragraph, the obligation belonging to the debtor consists of making the payment as agreed, maintaining this obligation for as long as the life of the person being considered lasts. It must be justified that such person exists in order to be able to claim the rent.

¹ "The payer has the essential of paying the rent during the life to be determined, which the normal is that of the annuitant himself and the annuitant has the essential of the between and dominical transmission of a capital in. Movable or immovable property..." STC 1807/1997, of 11 July 1997.

He/she will also have the right to receive the goods and rights over them, being able to terminate the contract if they are not transferred.

It can be constituted free of charge, when it is the consideration of a capital that is made up of movable or immovable property; or it can be constituted onerously if it originates from donations transmitted inter vivos or legacies. It is always made by contract and involves three different subjects: the debtor of the annuity, the creditor, and the person whose life is contemplated for the duration of the contract.

As for its formalization, it will be made on the basis of the principle of freedom of form and will be perfected through consent. Once this contract is constituted, the debtor will be obliged to pay the pension and linked to the life of the person who enjoys it, and the constituent will have to deliver the agreed capital.

The main characteristics of this type of contract are as follows:

- - consensual, since, as we have seen, it is perfected by consent;
- - bilateral, due to the reciprocity existing between the parties and that cause effects and compensations in case of default or termination for non-performance;

I. It is a nominative or typical contract: it has a regulation in the Civil Code.

- - The contract is onerous, since one party is obliged to pay an annuity by virtue of the consideration given by the other party, without forgetting that in specific cases it is possible to establish an annuity for life free of charge;
- - It is a contract of successive tract: its existence does not depend on any other contract.
- - and it is random, both for annuities constituted onerously and for those constituted free of charge, since its duration is uncertain and this is due to the fact that it is constituted on the life of a person and for this reason it is not known

when it will come to an end. If this is not the case, which is the essential character of this contractual figure, it could be null and void.

On the other hand, we will approach the differences and similarities that underlie with other related figures that are mainly present in our society, always from a legal point of view, in order to understand and differentiate it from the rent of figures with which it shares a certain degree of analogy. These are the figures of reverse mortgage and maintenance contract, which we will analyze as contracts that are used as an economic complement in the retirement age, as a type of financing for the elderly.

First of all, we will study the differentiation with the inverse mortgage. It is an instrument that serves as a complement to the public pension that, by means of the patrimonial assets of the people, mainly the house, solves the obtaining of "sufficient" income guaranteeing the right of the holder to continue living in the habitual domicile until his death.

This consists of a mortgage loan or credit from which the homeowner makes drawdowns, usually periodic, although the drawdown may be one-time, up to a maximum amount based on the appraisal at the time of its constitution. Once that amount is reached, the dependent ceases to draw the rent and the debt continues to accrue interest. It will end upon the death of the owner, by cancellation of the debt by his heirs or the foreclosure of the mortgage guarantee by the entity granting the credit.

The main difference with the figure of the reverse mortgage is that, in this one, the beneficiary does not get rid of the property of the house, so he will continue to keep it during his life, however, in the life annuity, if he will get rid of the property which will be transformed into monetary capital. Also, when the beneficiary of the annuity dies, the future buyer will have total availability of the property, which does not occur with the reverse mortgage, because the heirs will receive the property with the amount owed, having a time limit to meet the payment and be able to recover the property completely.

Finally, we have the maintenance contract originally regulated in Law 4/1995, of May 24, 1995, of Galician Civil Law, already repealed by Law 2/2006, of June 14. At the national level, it is currently regulated by Law 41/2003 of 18 November.

It consists of a contract whereby one of the parties undertakes to provide housing, food, maintenance and assistance of all kinds to the other party during the life of the latter, in exchange for the transfer of any kind of goods and rights. As we can observe through its definition, the maintenance contract has a welfare character in such a way that it fulfils a food and welfare purpose, attending to the level of need of the person who receives it. In the annuity contract, the beneficiary is granted an annuity, with which he/she will be able to cover what he/she wishes without having to exceed the agreed amount and, therefore, to cover all the vital needs that may arise. Therefore, the annuity consists of the obligation to give the beneficiary the income or fungible things agreed, in the maintenance contract this obligation will consist of giving and doing.

On the other hand, the provision of maintenance has a variable character, which is closely related to the preceding paragraph. On the one hand, in this contract, the creditor has to satisfy at all times the needs of the maintenance provider, hence the variable nature, since the same vital needs are not always met. On the contrary, in the life annuity the benefit will be fixed and invariable, although clauses of economic stabilization can be contemplated.

Another difference will be the very personal nature of the maintenance contract, since, unlike the annuity contract, in that contract the cohabitation of creditor and debtor is normally agreed.

Finally, although the annuity contract is essentially random, in the maintenance contract we can find a double randomness: on the one hand, the uncertainty that surrounds the life of the maintenance provider and, on the other hand, the variability of the benefit because we do not know for sure what needs will arise.

In the following, we will also discuss other non-contractual forms that originate in the contractual form of annuity.

Firstly, the annuity can be caused by a judicial decision. It will be given when a judicial sentence is said to have the intention of creating an annuity, without this being contemplated by Law. It is, for example, when we are faced with an indemnity granted in the form of an annuity, the purpose of which is to repair the damage caused. In this sentence, all the details related to the same will be contemplated, from the structure and amount to the extension and periodicity. What is worth noting is that the legislation requires that the injuries be of a permanent nature.

Secondly, the annuity can be originated by legal provision, constituting an income obligation ex lege, that is to say, by provision of the law. Examples of this are the payment of the surviving spouse's statutory minimum income and occupational pensions. An alternative is offered to the interested parties. This legal character is maintained despite the fact that it is an alternative for the interested parties, since it will only be necessary to resort to a judicial decision if there is a lack of agreement between the parties.

On the one hand, inheritance law makes it possible for the heirs to satisfy the usufruct corresponding to the surviving spouse in certain assets or capital. This shall be done by agreement between the parties or, failing this, by court order. In order to secure the granted right, the spouse may either wait until default of payment or may agree with the heirs to create a security interest.

On the other hand, labour law is the area where most annuities of this type exist. This applies to accidents at work, occupational illnesses, invalidity and retirement. This means that this type of annuity is ideally suited to meet any claims that may arise in employment law, ensuring a regular and fixed income.

Another issue to which we will refer to accidents occurring in traffic accidents, as in these may be agreed or agreed in a judicial way the substitution, total or partial, of any compensation that may arise from them in favor of the injured party.

Lastly, we find the constitution of a life annuity mortis causa through the institution of an heir or legatee, which will be granted free of charge through a testamentary disposition. The pension will be the object of a single legacy, in which it is stipulated what is to be paid, but in different periods. Both this legacy and the life annuity contract can be subject to term, mode and condition, being that the legacy will be subject to the provisions of the dispositions mortis causa and in what is not provided for, to the general provisions of the contract, so that the legatee may demand the first payment at the time of the death of the testator and retain what is collected from the term even if the contemplated life disappears even before it has expired, contrary to the life annuity contract that does contemplate the advance payment of the pension.

At this point, it should be noted that if the annuity is constituted on the life of a person who is already deceased or ill, it will be null and void, if twenty days after the contract is constituted, the person dies.

Since the following point is controversial, it should be noted that the termination agreement and the typification of its consequences are possible. The creditor has the right, on the basis of art. 1805 CC, to be able to claim the overdue rents and secure future rents in case the debtor does not comply with its obligation. At first, the DGRN declared that the contractual termination agreement was contrary to the provisions of art. 1805 CC. Later, the Supreme Court advocated for the admission of its validity and consequently a resolution was issued by this DGRN in which it stipulated the correct position of validity of the termination agreement as a way to guarantee the performance of the contractually agreed obligations. Therefore, the contract could be terminated for non-performance of the debtor without having to provide the requested guarantees and, furthermore, without prejudice to the payment of the overdue pensions. Another thing would be to terminate the contract without default for not providing the agreed guarantees.

At present, it is possible to have an express termination agreement for non-payment of the pension, referring with the concept of express, to the fact that it is made in the most detailed way in terms of the various circumstances that may arise.

Another of the points that we studied in our Final Degree Project is the unattachability of the incomes that are constituted free of charge. This is set out in article 1807 of the Civil Code when it states that the person who constitutes an annuity on his property free of charge can provide, at the time of granting, that said annuity will not be subject to seizure due to the pensioner's obligations, thus allowing the person who constitutes the annuity to declare it unattachable, thus excluding it from the universal patrimonial responsibility, contrary to what is stated in article 1911 of the Civil Code. Although, as a general rule, annuities are attachable.

Finally, there are several ways to extinguish the annuity contract, such as the general causes contemplated for all contracts in the Civil Code, i.e., mutual dissent, novation, cancellation, compensation, redemption or extinctive prescription; although it is true that the typical cause for which this contract is extinguished is the death of the person whose life was contemplated for the constitution of the annuity. In addition, the contractual nullity is also contemplated when it has been constituted on the life of a person already deceased at the date of granting or who is ill and dies within twenty days after said date.