

---

---

## DERECHO CIVIL

### Formulario 2/2003

#### CONTRATO DE RENTA VITALICIA Y CONTRATO DE CESIÓN DE BIENES POR ALIMENTOS O DE VITALICIO

**Christian BORREGO MARTÍNEZ**

#### COMENTARIO PREVIO

Puede ocurrir que al llegar a una edad avanzada se disponga de un capital inmobiliario propio, la casa donde se vive, y escasas rentas o pensiones que impidan satisfacer determinadas necesidades económicas. Ante esta situación se pueden celebrar dos tipos de contratos distintos cuyos modelos se proponen:

##### 1. CONTRATO DE RENTA VITALICIA

Mediante este contrato el propietario de un inmueble lo cede a una entidad financiera o a un particular a cambio de una compensación o renta vitalicia. El propietario puede reservarse el usufructo o un derecho de uso y habitación sobre el inmueble hasta su fallecimiento.

El contrato de renta vitalicia es un contrato aleatorio. Aparece regulado en los artículos 1.802 y siguientes del Código Civil (CC). En concreto y de acuerdo con el artículo 1.802 del CC: «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».

Para garantizar el pago de la renta o pensión se puede pactar una condición resolutoria.

**MODELO QUE SE PROPONE**

En ..... a .... de .... de ....

**COMPARECEN:**

De una parte, como cedente, ..... (datos personales y DNI).

De otra, como cesionario, ..... (datos personales y DNI).

**INTERVIENEN:**

En su propio nombre y derecho (o en representación de .....). Se reconocen mutuamente la capacidad necesaria, en los conceptos en que intervienen, para otorgar el presente contrato de renta vitalicia y

**EXPONEN:**

I. Que ....., el cedente, es propietario de la siguiente finca:

1. (Descripción de la finca).
2. (Datos registrales y catastrales).
3. (Titulación).
4. (Valor).
5. (Cargas y situación arrendaticia y posesoria).

II. Que desean otorgar el presente contrato y

**ESTIPULAN:**

I. ....(el cedente) cede la finca descrita a ..... (cesionario) quien la adquiere a cambio de la obligación de pagar al cedente una renta vitalicia de ... Euros (mensuales, trimestrales, anuales) de forma ... (anticipada o vencida), a partir de ....., fecha de pago de la primera y hasta la que corresponda al período en que fallezca el cedente que deberá pagarse en proporción a los días en que hubiese vivido, conforme al artículo 1.806 del código civil.

(Cabe pactar que se ceda sólo la nuda propiedad de la finca reservándose el cedente el usufructo, o también añadir una cláusula como la siguiente:

I *bis*. El cedente ejercerá el derecho de uso y habitación sobre la finca descrita de forma vitalicia sin tener que pagar ninguna cantidad al cesionario por el ejercicio de este derecho.)

II. Resolución: La falta de pago de .... (cualquiera de las pensiones, o dos pensiones seguidas, o tres alternativas...) dará lugar de pleno derecho a la resolución de la cesión. Si el cedente no hubiese notificado al cesionario la resolución ni lo hiciesen sus herederos en los ..... (dos, o tres, o cuatro) ... meses siguientes al fallecimiento, se considerarán pagadas todas las pensiones y extinguida la facultad resolutoria; y, si en el mismo plazo, no constase en el Registro de la Propiedad la pretensión resolutoria podrá el cesionario por sí solo pedir al registrador que practique la inscripción correspondiente.

(Esta estipulación es la condición resolutoria que garantiza el cumplimiento, pero para facilitar la extinción de esta condición es aconsejable prever el fallecimiento del cedente y fijar un plazo para

reclamaciones de los herederos de éste. En cambio, no es tan necesario prever el fallecimiento del cesionario pues la obligación de pago de la pensión grava a la finca de forma que los posteriores propietarios estarán obligados a dicho pago.)

III. Gastos: Todos los gastos que se deriven de este contrato serán de cuenta de .... (cedente o cesionario).

## 2. CONTRATO DE CESIÓN DE BIENES POR ALIMENTOS O DE VITALICIO

Mediante este contrato el cedente dispone del inmueble y el cesionario se obliga a darle sustento, habitación, vestido y asistencia médica.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 2002 señala que el contrato denominado de vitalicio «no es una modalidad de renta vitalicia sino un contrato autónomo, innominado y atípico, susceptible de las variedades propias de su naturaleza y finalidad, regido por las cláusulas, pactos y condiciones incorporadas al mismo en cuanto no sean contrarias a la ley, la moral y el orden público y al que son aplicables las normas generales de las obligaciones».

### MODELO QUE SE PROPONE

En ..... a .... de.... de....

#### COMPARECEN:

De una parte, como cedente, ..... (datos personales y DNI).

De otra, como cesionario, ..... (datos personales y DNI).

#### INTERVIENEN:

En su propio nombre y derecho (o en representación de .....). Se reconocen mutuamente la capacidad necesaria, en los conceptos en que intervienen, para otorgar el presente contrato de renta vitalicia y

#### EXPONEN:

I. Que ....., el cedente, es propietario de la siguiente finca:

1. (Descripción de la finca).
2. (Datos registrales y catastrales).
3. (Titulación).
4. (Valor).
5. (Cargas y situación arrendaticia y posesoria).

II. Que desean otorgar el presente contrato y

#### ESTIPULAN:

I. .... (el cedente) cede la finca descrita a ..... (cesionario).

II. En contraprestación a la cesión, el cesionario se obliga a cuidar y asistir al cedente y a prestarle alimentos con la extensión señalada por el artículo 142 del código civil, teniéndolo en su casa y compañía.

III. En caso de fallecimiento del cesionario durante la vida del cedente, sus herederos .... (deberán asumir la obligación de prestar dichos alimentos) (o bien, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones derivados de este contrato).

IV. Resolución: El incumplimiento de dichas obligaciones por el cesionario actuará como condición resolutoria de la cesión; si el cedente no hubiese interpuesto en vida demanda de resolución ni lo hiciesen sus herederos en los ..... (dos, o tres, o cuatro) ... meses siguientes al fallecimiento, se considerarán cumplidas aquellas obligaciones y extinguida la facultad resolutoria; y, si en el mismo plazo, no se hubiese anotado preventivamente en el Registro de la Propiedad la demanda podrá el cesionario por sí solo pedir al registrador que practique la inscripción correspondiente.

V. Mientras viva el cedente no podrá ser enajenada ni gravada, sin su consentimiento expreso, la finca descrita.

VI. Gastos: Todos los gastos que se deriven de este contrato serán de cuenta de .... (cedente o cesionario).

[También cabría garantizar la obligación alimenticia con una hipoteca de renta para lo que se necesita transformarla en una obligación dineraria, por lo que se podría añadir al contrato la siguiente cláusula:

VII. Para el caso de incumplimiento del cesionario de su obligación alimenticia, el derecho del cedente se transformará en una renta vitalicia de .... Euros (mensuales, trimestrales, anuales) de forma ... (anticipada o vencida), a partir de ....., fecha de pago de la primera y hasta la que corresponda al período en que fallezca el cedente que deberá pagarse en proporción a los días en que hubiese vivido conforme al artículo 1.806 del código civil. En garantía del pago de la citada renta, el deudor de dichos alimentos o cesionario constituye hipoteca sobre la finca descrita en este contrato.]