

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA INSTITUCIÓN JURÍDICA DE LA RENTA VITALICIA Y
SU PROYECCIÓN LEGAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala
Por

IRMA YOHANA SÁENZ LETONA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, agosto de 2007.

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA INSTITUCIÓN JURÍDICA DE LA RENTA VITALICIA Y
SU PROYECCIÓN LEGAL**



IRMA YOHANA SÁENZ LETONA

GUATEMALA, AGOSTO DE 2007.

HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV: Br. José Domingo Rodríguez Marroquín
VOCAL V: Br. Marco Vinicio Villatoro López
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL

Primera Fase:

Presidente: Lic. Héctor René Marroquín Aceituno.
Vocal: Licda. Edith Marilena Pérez Ordóñez.
Secretario: Lic. Carlos Urbina Mejía.

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Héctor Orozco y Orozco.
Vocal: Lic. Helder Ulices Gómez.
Secretario: Lic. Carlos Humberto de León Velasco.

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis.” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

DEDICATORIA

- A DIOS: Ser supremo que fue fuente de sabiduría en los años de mi vida y estudio, logrando así hacerme profesional.
- A MIS PADRES: Agradezco su incondicional ayuda y apoyo que me brindaron en el transcurso de mi vida y de mi carrera, y que hoy con alegría me den su bendición para obtener el éxito hoy alcanzado.
- A MIS ABUELOS: En especial a los que partieron de este mundo, con el deseo de verme realizada como profesional, implorando que desde el lugar donde se encuentren intercedan por mi ante el creador de universo.
- A MIS AMIGOS: Y personas que compartieron mi vida, aportando consejos, experiencia y ayuda para hacer posible un acto como el presente.
- A: La Tricentenario Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por abrirme sus puertas para servir a mi patria Guatemala.

1.2.6 Efectos del negocio jurídico contractual.....	13
1.2.6.1 Entre las partes.....	13
1.2.6.2 Con relación a terceros.....	13
1.2.6.3 Ejecución forzosa y resolución por incumplimiento.....	13
1.2.7 Interpretación del negocio jurídico contractual.....	14
1.2.8 Ineficacia del negocio jurídico contractual.....	15
1.2.9 Clasificación del negocio jurídico contractual.....	19

CAPÍTULO II

2. Renta vitalicia.....	23
2.1 Concepto.....	23
2.2 Características.....	24
2.3 Elementos.....	25
2.3.1 El que da el capital.....	26
2.3.2 El obligado a pagar la renta.....	26
2.3.3 La persona sobre cuya vida se constituye la renta.....	27
2.3.4 El que cobra la pensión o renta convenida.....	27
2.4 Rentista.....	28
2.5 Deudor.....	29
2.6 Requisitos.....	29
2.7 Figuras afines.....	30
2.8 Terminación.....	31

CAPÍTULO III

3. Análisis jurídico de la institución jurídica

de la renta vitalicia y su proyección legal.....	33
3.1 Ejemplos en cuanto a la forma de faccionamiento de instrumentos públicos de la renta vitalicia.....	38
3.1.1 A favor del instituyente.....	38
3.1.2 A favor de tercera persona.....	41
3.1.3 A favor de varias personas.....	44
3.1.4 Constitución de renta vitalicia por legado.....	47
CONCLUSIONES.....	51
RECOMENDACIONES.....	53
BIBLIOGRAFÍA.....	55

INTRUDUCCIÓN

Esta investigación tratar sobre el contrato de renta vitalicia, que a pesar de ser una institución que se encuentra regulada en el Código Civil Decreto 106 en los Artículos 2121 al 2136, no es frecuente en el que hacer notarial. El contrato de renta vitalicia debe constar en escritura pública, en virtud de la solemnidad que la ley le impone, garantizando la vida y tranquilidad del rentista, durante su existencia. Este tipo de contrato se da más entre familiares y personas de bajos recursos.

En el contrato de renta vitalicia el capital puede ser de cosas muebles e inmuebles, fungibles o no, etc., o cualquier otro bien que puede ser valorado económicamente. Entendemos por vitalicio debido a que se constituye para toda la vida del rentista. También puede constituirse sobre una o varias personas.

Así mismo esta inmerso dentro de la clasificación de los contratos aleatorios, término que se deriva del latín Aleatorius (relativo a los juegos de azar, propio del juego de dados). Aleatorio, por tanto, significa dependencia de un acontecimiento incierto en lo que hace a la ganancia o a la pérdida. Los contratos tienen esa calidad cuando sus ventajas o pérdidas dependen de un acontecimiento desconocido para ambas partes o sólo para una de éstas.

Es por ello que estos aspectos constituyen la justificación de la presente investigación en la cual, la definición del problema ha sido establecida mediante la interrogante: ¿Cuáles son las causas que inciden en la eficacia del contrato de renta vitalicia?. La hipótesis de mi trabajo ha sido planteada en los siguientes términos: Pretende la institución de la renta vitalicia evidenciar la eficacia del contrato aleatorio

conforme al cumplimiento de las partes, prestación de garantías, existencia del bien y existencia de los otorgantes; como contrato bilateral comprende dos prestaciones. Esa hipótesis, indica que ha sido plenamente confirmada a lo largo de la investigación. En cuanto a los objetivos, se ha perseguido básicamente, demostrar que el contrato aleatorio de renta vitalicia es eficaz, ya que el rentista obtiene beneficios económicos, para desarrollo en la vida, social, familiar, económica, etc. En lo relativo a los supuestos de la investigación, estos han sido enunciados de la forma siguiente: Toda persona que adquiere un bien por medio de renta vitalicia, debe prestar garantía suficiente al rentista en el momento de hacer la transferencia del bien; la muerte del titular, no provoca la terminación normal del contrato, sino únicamente produce efectos futuros; se garantiza el rentista una renta de por vida, con el deudor que ya tiene la plena propiedad del bien.

En cuanto a las teorías, se ha recurrido a la doctrina establecida por importantes autores tanto nacionales como extranjeros quienes han establecido notables opiniones respecto del problema en referencia. En cuanto al enfoque metodológico utilizado, se ha valido de los métodos dialéctico, inductivo, deductivo y de análisis de los elementos, apoyados estos por la técnica de fichas bibliográficas, las cuales han resumido la información obtenida en libros, leyes, revistas, periódicos e internet. El procedimiento general de la investigación inicia con la recopilación de la información, para luego analizar y sintetizar la misma, para finalmente elaborar el informe final, que consta de tres capítulos: Capítulo uno, generalidades del negocio jurídico, el negocio jurídico y nociones generales del negocio jurídico; capítulo dos, renta vitalicia, concepto, características, elementos, rentista, deudor, requisitos, figuras a fines y terminación; y capítulo tres, análisis jurídico de la institución jurídica de la renta vitalicia y su proyección legal y ejemplos en cuanto a la forma de faccionamiento de instrumentos públicos. Con ello, se concreta un objetivo planteado desde el inicio de mi formación en

la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos, aportar un trabajo de investigación que pueda servir como material de consulta para estudiantes y personas relacionadas con el tema objeto de investigación.

CAPÍTULO I

1. Generalidades del negocio jurídico

1.1 El negocio jurídico

El término negocio jurídicamente se debe, fundamentalmente a su dogmática a la doctrina alemana del siglo XIX. El vocablo *negotium* se encontraba en los textos romanos y en los del antiguo español, pero usado con tanta variedad de sentidos que parecía inservible para el lenguaje técnico jurídico. Por ello, no se introduce directamente en la ciencia jurídica, sino después de haberse dado especial relevancia al término del acto jurídico; entonces se empleará la frase negocio jurídico para nombrar un tipo especial de actos jurídicos.

Las más íntimas esencias de la categoría del negocio jurídico, como la construyó Alemania, en la primera mitad del siglo pasado, se halla en el hecho de ser una categoría elaborada dentro de la teoría del hecho y sin embargo, concebida en función de una teoría del sujeto de derecho. Aunque puesto en base, como categoría predominante, de un sistema de actos intersubjetivos, entre los cuales domina la figura del contrato, el negocio jurídico ha sido construido como la sola declaración de voluntad, para cuyo pensamiento basta la referencia a un solo individuo.

La categoría general del contrato, introducida a la codificación civil francesa, había sido fruto de la búsqueda de un equilibrio entre la pretensión de la clase comerciante de apropiarse de los recursos de la tierra, y las exigencias de la clase propietaria, de defensa de la propiedad. El principio del consentimiento como producto

por si solo del vínculo jurídico favorecía a la clase comerciante en su relación con los propietarios de sus recursos al mismo tiempo, protegía a los propietarios impidiendo que éstos pudieran ser privados de sus bienes contra su propia voluntad.

1.1.1 Concepto

El concepto de negocio jurídico, construido sobre una voluntad necesaria y suficiente para producir efectos jurídicos, satisface simultáneamente y realiza, con esa simultaneidad, la igualdad formal del derecho, el interés del comerciante comprador y el interés del propietario – vendedor. Sin embargo, es evidente que esta filosofía que exalta la voluntad individual, la fuerza creadora de la voluntad, es en alguna medida, una filosofía simulada, no sincera. La Voluntad creadora, que la filosofía del negocio jurídico exalta, es la voluntad de la clase social que dirige el proceso histórico: La exaltación de la voluntad, como la sola causa suficiente del cambio jurídico, apoya a la burguesía comerciante en su proyecto de apropiación de los recursos.

Aún más precisa es en sentido histórico, la observación de Barcelona en sentido histórico la batalla por la relevancia de la voluntad contractual no la han conducido las clases de los vendedores sino las clases de los adquirentes, los adquirentes de los bienes nacionales, los comerciantes que iban a adquirir mercancías y los productos el sueldo, la burguesía activa, dinámica y mercantil. Los posibles deudores siempre han luchado por limitar la libertad contractual, entendida como libertad de querer. Para el posible deudor es más conveniente que el vínculo nazca cuando concurre una serie de requisitos formales y reales, para los posibles acreedores o para las clases de los acreedores es más conveniente que da la simple promesa nazca el vínculo y nazca el efecto jurídico.

“El negocio jurídico es un acto de autonomía privada que reglamenta para sus autores una determinada relación o una determinada situación jurídica. El efecto inmediato de todo negocio jurídico consiste en constituir, modificar o extinguir entre las partes una relación o una situación jurídica y establecer la regla de conducta o el precepto por el cual deben regirse los recíprocos derechos y obligaciones que en virtud de esta relación recaen sobre las partes.”¹

Según el Art. 1517 del Código Civil (*Para efecto de esta investigación se utilizaran las siglas C. C. como Código Civil*) se establece que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.

1.1.2 Diferencias entre el hecho jurídico y el acto jurídico

- Hecho jurídico. Es un acontecimiento que se produce en el mundo del acontecer relevante o no.

“El hecho jurídico en sentido estricto, son aquellas situaciones que se provocan por la acción de la naturaleza, del dominio de las personas, o bien de la propia actividad de las personas, que realizan la hipótesis o supuestos planteados en las normas jurídicas y que producen consecuencias jurídicas no deseadas”²

- Acto jurídico. Es cuando el derecho positivo le liga o apareja a ese acontecimiento relevante la producción de un efecto, como: La adquisición, pérdida, modificación o extinción de derechos y obligaciones.

¹ Aguilar Guerra, Vladimir. **El Negocio Jurídico**. Pag. 25

² López Aguilar, Santiago. **Introducción al estudio del derecho**. Pag. 18

“El acto jurídico es el hecho de ese orden realizado por el hombre con el propósito primordial de producir efectos de derecho.”³

“Según opinión dominante el negocio jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, modificar o extinguir un derecho.”⁴

Cuando existe un hecho jurídico no existe la voluntad para que se produzca alguna consecuencia jurídica ya que pueden ser naturales y personales, en cambio en el acto jurídico es un hecho realizado por el hombre con el propósito de causar efectos.

1.2 Nociones generales del negocio jurídico contractual

1.2.1 Definición del contrato civil

Para Julien Bonne Case “Es la manifestación bilateral de voluntad que genera obligaciones y aunque los contratantes no establezcan las consecuencias de sus declaraciones de voluntad, implican la actualización de todas las consecuencias legales y no solo las queridas; en caso de incumplimiento.”

Es aquel acuerdo de voluntades divergentes anteriormente por medio del cuál las partes crean, modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial. El C.C. en el Art. 1517 norma lo relativo al contrato. Hay que tomar en consideración que el C.C. no diferencia al contrato de convención.

³ Gonzáles, Juan Antonio. **Ob. Cit.** Pág. 21

⁴ Pachecom Máximo. **Ob. Cit.** Pág. 21

1.2.2 Principios de la contratación

- El consensualismo: En el derecho moderno rige el principio según el cual basta el acuerdo de voluntad entre dos o más personas para que nazcan las obligaciones y derechos, sin que tenga ya vigencia aquella distinción, propia del derecho romano, entre el pacto o convención y el contrato. Art. 1261 y 1280 C.C. Además este principio se fundamenta en el derecho canónico.
- El formalismo: Este principio básicamente nos indica que no basta sólo con el consentimiento de las partes para que exista un contrato; se debe de tener ciertas características de tipo formal (esenciales) que lo hagan válido. Que se adecue a las formas válidas.
- Autonomía de voluntad: Este principio subsiste hasta la fecha, aunque más limitado día tras día pues la libertad de acción del individuo se encuentra restringida por los intereses comunes, por los intereses de la sociedad. Art. 1575 C.C. Posición del Código Civil Guatemalteco: Nuestra legislación adopta un sistema de tipo Ecléctico.

1.2.3 Elementos del negocio jurídico contractual

- *Esenciales*: Aquellos sin los cuales el contrato no puede producirse, y a falta de alguno de ellos conlleva ineficacia y nulidad absoluta del contrato.
- *Naturales*: Los que acompañan normalmente al negocio jurídico, como derivados de su índole peculiar, y se sobreentienden por la ley, pero pueden ser excluidos por la voluntad de las partes.

- *Accidentales*: Son aquellos aspectos no previstos en la legislación, que nacen exclusivamente de la voluntad de los contratantes y son regulados estos elementos por los contratantes por motivos de conveniencia para limitar o modificar los efectos normales del contrato.

1.2.4 Elementos esenciales del negocio jurídico contractual

El consentimiento, la capacidad, el objeto y la causa de la obligación.

1.2.4.1 El consentimiento

La voluntad de celebrar el acto en su motor principal. En los contratos, esa voluntad se llama consentimiento y es un elemento complejo formado por la integración de dos voluntades que se concierten. Es un acuerdo de voluntades: dos intereses que se reúnen y constituyen una voluntad común.

“El consentimiento. 1. m. Acción y efecto de consentir. 2. Der. Conformidad de voluntades entre los contratantes o sea entre la oferta y su aceptación, que es principal requisito de los contratantes.”⁵

El consentimiento “Es el acuerdo de voluntades exteriormente manifestadas para la creación o transmisión de obligaciones y derechos.”⁶

⁵ Diccionario de la real academia española. Edición electrónica.

⁶ Muñoz, Nery Roberto. **La forma notarial en el negocio jurídico**. Pág. 4

- La oferta: Es la proposición que una persona dirige a otra, sugiriendo una forma de contratar poniendo sus condiciones bajo las cuales puede pactarse un acuerdo de voluntades, (la oferta puede ser por telegrama).
- La aceptación: Es el momento en el cual la persona a la cual va dirigida la oferta, expresa su deseo de aceptar o no la misma, exponiendo igualmente sus condiciones bajo las cuales se pretende llegar a un acuerdo de voluntades.

1.2.4.1.1 Momento y lugar del perfeccionamiento del consentimiento

Su determinación puede tener importancia para saber el régimen jurídico aplicable a dicho contrato según las normas de derecho internacional privado que atiende entre otros, a este dato. Igualmente, puede tener importancia para la fijación de la competencia judicial, en el Artículo 12 del Código Procesal Civil y Mercantil. En este punto rige la libertad de los contratantes para fijar el lugar en el que hizo la oferta, criterio que consagra el Art. 1524 del C.C., al disponer que para los contratos que se perfeccionan mediante teléfono, se presumen celebrados en el lugar en que se hizo la oferta; cuya aplicación debe ser extendida a los demás supuestos en los que falta una disposición legal o voluntaria en contrario. Así mismo se da en el momento en que las partes den su consentimiento, el que debe ser dentro del plazo estipulado. (Art. 1521 C.C.) y en el lugar donde se da el acuerdo de voluntades.

1.2.4.1.2 Vicios del consentimiento

Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan y afectan. De lo anterior se desprende que cuando uno de los llamados vicios no solo daña el consentimiento, si no que lo suprime, deja de ser vicio, para determinar una falta de consentimiento. Tradicionalmente se consideran como vicios del consentimiento los siguientes:

- El error: Es el consentimiento equívoco de la realidad y no debe confundirse con la ignorancia; porque ésta es una falta de conocimiento. Para que el error pueda considerarse como vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe de recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.
- El dolo: La palabra dolo significa, en relación con el contrato la conducta carente de propiedad seguida por una de las partes para engañar a la otra. El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero sabiéndolo anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico, pero si ambas partes proceden con dolo ninguna puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.
- La simulación: Hay simulación cuando se declara cosa distinta de lo que pasa entre las partes, según el Artículo 1284 del Código Civil, en forma consiente y con el acuerdo de la persona a quien está dirigida esa declaración. Hay dos clases de simulación la absoluta y la relativa, la absoluta cuando detrás del acto ficticio, no

existe ningún acto jurídico en realidad; y es relativa, cuando el acto simulado encubre a otro acto jurídico que las partes quisieron ocultar bajo el ropaje de aquél.

- La violencia: La violencia es la presión física o moral hecha sobre una persona para moverla a realizar un acto que sin concurrencia de esa circunstancia no realizaría. El contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, de un tercero, interesado o no, en él es nulo.

1.2.4.2. Capacidad

- *La capacidad para contratar:*

Es la facultad que una persona tiene de adquirir derechos y contraer obligaciones y desarrollarlas cuando la ley otorgue la posibilidad de hacerlo. Del concepto anterior se desprende la clasificación de la capacidad en:

- Capacidad de goce, de derecho o jurídica: Es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones.
- Capacidad de ejercicio, de hecho o de obrar: Es la aptitud de las personas para hacer valer sus derechos y sus obligaciones ya sea por sí mismas en el caso de las personas morales.
- *Incapacidad absoluta e incapacidad relativa:*
 - La absoluta: Consiste cuando la persona no obstante sea capaz civilmente por haber adquirido la mayoría de edad (en Guatemala a los 18 años) otras veces por sus actos y otras por disposición de la ley, pierde esa calidad de sujeto capaz; y no puede

entonces intervenir individualmente en un acto o negocio jurídico; por las cuales deviene la incapacidad absoluta.

- La relativa: Es la que se pierde por perturbaciones mentales transitorias que son nulas en tales condiciones, Ej. El varón menor de edad no puede reconocer a un hijo sin el consentimiento de los que ejercen la patria potestad. Art. 217 C.C.

1.2.4.3 Objeto del negocio jurídico

El tema del objeto del contrato ha sido un tema poco debatido por la doctrina aunque es por demás oscuro y complejo. Obedece esta complejidad al sentido de la palabra objeto, que no sólo es multívoca, sino que es además un concepto no jurídico aplicado a realidades y esquemas jurídicos. Inseguro, pues el término objeto es susceptible de numerosas acepciones: Objeto como fin, como prestación, como cosa o servicio, como materia del negocio, como la obligación que por el contrato se constituye, como sustancia, como resultado del contrato, como elemento de contenido, como equivalente del comportamiento debido. Acepciones que, en definitiva, ponen de relieve la relación entre el objeto y la causa, entendida como fin, el objeto y la prestación, el objeto como elemento del contenido. Efectivamente, todas ellas responden a una evidente implicación del objeto con los elementos de estructura y función de los contratos.

Esto tiene tres elementos esenciales que se refieren a la cosa material, es la sustancia del contrato lo que determina la declaración de voluntad de los sujetos. Art.

1251 del C.C. El negocio jurídico requiere para su validez: Capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.

- Sus requisitos:

- La posibilidad: Esta exigencia es natural, ya que todo contrato se celebra para ser cumplido y por ello es un requisito esencial para su validez que al momento de la celebración exista la *posibilidad* de cumplimiento de la prestación.
- La licitud: Dispone que los hechos objeto de los contratos no deben ser ilícitos ni prohibidos por las leyes; por ende debe consistir en una conducta lícita permitida por el ordenamiento jurídico.
- La determinación: Que las cosas objeto de los contratos, sean determinados en cuanto a su especie y en cuanto a su cantidad, derechos y hechos en cuanto el objeto de las prestaciones de dar, hacer o no hacer; debiendo estar determinados para constituir el objeto del contrato.

1.2.4.4. La causa de la obligación

La palabra causa en un sentido general es concebida como la razón o fin que determina al deudor a obligarse; pero en otro más fundamental se entiende por causa el fin o razón de ser objetivo, intrínseco o jurídico del contrato.

Se puede establecer que los requisitos arriba identificados, son los necesarios para la existencia de todo contrato; ya que la posibilidad se encuentra en la voluntad del

ser humano a realizar la conducta establecida por ellos, así como la licitud implica respetar la voluntad fijada por el ordenamiento jurídico, que incluye las prohibiciones expresas contempladas en las leyes vigentes; debiendo estar determinadas las cosas que son objeto del contrato.

1.2.5 Forma del negocio jurídico contractual:

La evolución de las formas en los contratos nos muestra históricamente, dos sistemas dispares el formalista y el espiritualista.

1.2.5.1 Sistemas de contratación

- El sistema formalista: En el que se distinguen dos períodos, el predominante religioso y el predominante civil, se caracteriza por la exigencia rigurosa de determinadas formalidades externas como requisito de la existencia del contrato; el espiritualista se desinteresa de las formas para tomar sólo en consideración el consentimiento, de cualquier manera que se haya manifestado.
- El sistema espiritual: Encuentra su manifestación más expresiva en el derecho español, al hacer valedera la obligación en el contrato, que fueren hechos que parezca en donde alguno quiso obligar a otro a hacer contrato con él.
- Sistema de contratación en escrituras públicas: Estos deberán constar en escritura pública; son contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendría validez.

1.2.6 Efectos del negocio jurídico contractual

1.2.6.1 Entre las partes

Cuando las partes dan vida con su voluntad a un contrato, nace a la realidad del derecho como norma; las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes. Nace esta ley desde el mismo momento que tiene lugar el acuerdo de voluntades; una vez que la ley del contrato ha venido a la vida, desarrolla toda su fuerza obligatoria. En primer lugar, debe ser cumplida y en segundo término, ha de ser cumplido conforme a su tenor. Además tiene que ser cumplida de buena fe.

1.2.6.2 Con relación a terceros

Estos efectos incluyen la relatividad; y ser aquellos efectos que se dan o afectan a terceros que no han intervenido en las cláusulas contractuales y obligan de igual forma a las personas que lo hayan suscrito. En la estipulación a favor de terceros siempre intervienen tres sujetos:

- El estipulante, es la persona a quien se le promete.
- El promitente, que es la persona que promete a favor de otra.
- El beneficiario, que es la persona por quien se promete.

1.2.6.3 Ejecución forzosa y resolución por incumplimiento

- Saneamiento por evicción: En esta forma se toma como punto de partida; el día en que se perfeccionó el contrato y procede cuando el adquirente es perturbado en todo o en parte de la cosa, y se le despoja a través de una sentencia. Su efecto en caso de la compraventa, es exigir la devolución de lo pagado, más los intereses pactados y los posibles daños y perjuicios sufridos.

- Saneamiento por vicios ocultos: Por ejemplo, es el caso de la compra venta ya que es una obligación del vendedor, entregar la cosa o bien en perfecto estado. Son vicios ocultos, aquellos defectos que la cosa tiene y que la hacen inútil para el efecto o propósito, para el cual fue obtenido, de tal forma que el comprador o adquirente no se ve satisfecho en su pretensión (comprador), que es el que sufre de vicios ocultos sobre la cosa vendida; caso del contrato de dominio de la compra venta y éste a la vez, tiene derecho de ejercitar contra el enajenante (vendedor) dos acciones:
 - La acción redhibitoria: Que consiste en demandar la inmediata rescisión del contrato.

 - La acción estimatoria: Que consiste en exigir que se devuelva el precio de lo que vale la cosa.

1.2.7 Interpretación del negocio jurídico contractual

Esta clase de interpretación se toma como aquel procedimiento que trata de descubrir el verdadero sentido de las cláusulas de un contrato para posibilitar su actuación; y para entender mejor esta posición se han dado dos criterios doctrinarios al respecto:

- Criterio tradicional subjetivo: Este criterio toma en cuenta los elementos personales, los sujetos del contrato y sostiene que cuando se presenta un problema de interpretación debe tomarse como base, cuál es la común intención de los sujetos contratantes para resolver la duda.
- Criterio moderno objetivo: Este toma como base el objeto, el sentido objetivo de la declaración de voluntad, y sostiene que para interpretar las cláusulas del contrato, cuando hubiese duda sobre su contenido, debe buscarse cuál es la naturaleza jurídica del negocio y cuál es la materia sobre la que los contratantes declaran su voluntad. Posición legal de nuestro Código Civil se encuentra contenida del Artículo 1593 al 1609.

1.2.8 Ineficacia del negocio jurídico contractual

- Nulidad

Es aquella forma de perder la eficacia de un contrato, la forma de dejar de ser ley entre las partes, aún cuando haya sido válidamente celebrado, pero haya causa que le hace perder su eficacia.

Clases de nulidad

- Nulidad absoluta: Es una forma de ineficacia del contrato, que arranca desde el propio momento de su celebración: Por lo que el contrato no nace a la vida jurídica por lo tanto no surte efecto alguno, tampoco puede ser revalidado ni reclamado incluso de oficio por un juez. Existen dos razones que dan lugar a la nulidad absoluta

y son: 1) Que el objeto del contrato sea contrario al orden público, la ley, la moral o a una norma prohibitiva expresa. 2) La ausencia o no concurrencia de alguno de los elementos esenciales; ejemplo: Vicios en el consentimiento; como error, dolo, violencia o intimidación.

- Nulidad relativa o anulabilidad: Es otra forma de ineficacia del contrato, que arranca en un momento posterior a su válida celebración; es decir que el contrato surte todos sus efectos legales, mientras no se declare la nulidad por un tribunal competente. El término para demandarla prescribe según la ley en dos años, que se empiezan a contar a partir de la fecha en que fue celebrado el contrato (negocio).

Causas que dan origen a la anulabilidad

- La incapacidad relativa de las partes, y
- El vicio en el consentimiento (error, dolo, violencia o intimidación).

Sus efectos

El principal es que el contrato sea nulo y que vaya orientado a tercero; la rescisión opera de dos formas:

- Voluntaria: Cuando los sujetos de mutuo acuerdo deciden rescindir un contrato que han celebrado.

- Forzosa u obligatoria: Cuando el contrato es lesivo a uno de los sujetos contratantes y este demanda su nulidad ante el Órgano Jurisdiccional competente.

En este caso el contrato será ineficaz hasta que lo declare el juez que conozca de la demanda. Es decir que el negocio jurídico no nace a la vida jurídica.

- Rescisión

Este término es igual a dejar sin efecto algo (un contrato), es quitarle la eficacia a un contrato válido; la rescisión es otra de las causas por la que el contrato no se cumple.

Clases

Voluntaria y forzada

- Resolución

La resolubilidad de los actos jurídicos en general y de los contratos en particular es consecuencia de la naturaleza del acto; la resolución del contrato constituye una de las formas de quedar sin efecto el acto jurídico.

Clases

- Expresa y tácita. La condición resolutoria puede ser no solo expresa sino también tácita, pues como es sabido en los contratos bilaterales si una de las partes no

cumple, la otra puede pedir el cumplimiento de lo convenido a la rescisión del contrato.

Efectos

La resolución del contrato tiene naturaleza judicial, siendo en todo caso su pretensión un acto de carácter facultativo, puesto que puede ejercitarse o no por el interesado.

- **Revocación**

Es también una forma de ineficacia o de nulidad del contrato; el derecho lo tiene únicamente el acreedor legitimado, salvo el caso del deudor en actos o negocios que perjudiquen a sus intereses.

- **Acción pauliana o revocatoria:**

Es el derecho que tienen todos los acreedores, cuyos créditos sean anteriores al Derecho que se impugna para proponer la *revocación*, y se pruebe la mala fe de parte del mutante o acreedor; la impugnación será antes del negocio o al crédito del negocio impugnado. La acción revocatoria prescribe en un año, a partir de la celebración del contrato o bien a partir de la fecha en que el daño se causó. (Lo que sea más favorable al afectado).

Efecto

Es devolver lo recibido por las partes con eventuales daños y perjuicios.

1.2.9 Clasificación del negocio jurídico contractual

Los contratos unilaterales y bilaterales; desde el punto de vista de las obligaciones que genera se clasifican en:

- Contrato bilaterales: Se generan obligaciones para ambas partes entonces este es bilateral. Ej. La donación, el comodato, y el contrato gratuito.
- Contrato unilateral: Si solo generan obligaciones para una de las partes y derecho para la otra es unilateral. Ej. El contrato de arrendamiento, o la permuta.
- Contratos gratuitos: Imponen gravámenes únicamente a una de las partes y a la otra solo recibe sin obligarse a nada o a ninguna contra presentación. Ej. Una donación, mandato y gratuito siempre y cuando así lo acepte el mandatario.
- Contratos onerosos: Son aquellos que imponen gravámenes recíprocos a todos los sujetos que intervienen.

Pueden ser conmutativos y aleatorios:

- Conmutativos: Aquel en que cada una de las partes da lo equivalente de lo que recibe. Ej. La compra venta al contado.

- Aleatorios: El que depende de un acontecimiento incierto o fortuito teniendo las partes la posibilidad de ganancia o pérdida. La renta vitalicia o el arrendamiento.
- Contrato tipo: Es aquel contrato que tiene una denominación especial en la propia ley.
- Contrato atípico o atipo: Es aquel contrato que no tienen una denominación especial en la ley, sino que las partes le dan la denominación que más les convenga en el momento de estipular sus cláusulas.
- Contrato solemne: Cuando la ley exige una forma determinada y no otra diferente para que se produzcan determinadas consecuencias pero esas consecuencias se producen también aunque no se satisfaga la forma prevista y sólo se establece la nulidad del contrato por la falta de tal forma. Ej. La compra venta de bienes inmuebles, la donación de bienes y raíces, el arrendamiento.
- Contratos consensuales: Cuando la ley no exige forma determinada para la validez de un contrato, sino que dejan a las partes la libertad más absoluta para darle forma que así las determinen, el contrato es consensual sin que esto signifique que el contrato puede celebrarse sin forma. Ej. La compra venta de bienes muebles y la permuta de muebles.
- Contratos reales: Se dan cuando la entrega de la cosa en los contratos, la prestación de alguna de las partes se transmite el dominio o el uso o goce de un bien, sea indispensable para el perfeccionamiento del contrato que se califica como *real*.

- Contratos principales: Son aquellos que su existencia y validez no dependen de la existencia de una obligación preexistentes o de un contrato previamente celebrado; es decir, son contratos que tiene existencia por sí mismos. Son contratos principales todos los demás contratos reglamentados por el Código Civil.
- Contratos de tracto único (Instantáneos): Son los contratos de ejecución instantánea o instantáneos; aquellos en que las prestaciones de las partes se ejecutan o se cumplen en un sólo acto como en la compra venta lisa y llana.
- Contratos de tracto sucesivo: Son aquellos en que las prestaciones de las partes o las de una de ellas se ejecutan o cumplen en un lapso determinado como en el arrendamiento.
- Contratos de discusión: Son aquellos contratos en donde las partes imponen sus condiciones.
- Contrato de adhesión: Son aquellos contratos donde una de las partes impone las condiciones.
- Contratos nominados: Son aquellos contratos que tiene una denominación especial. Ej. Compra venta.

CAPÍTULO II

2. Renta vitalicia

2.1 Concepto

La renta vitalicia representa una relación de obligación en virtud de la cuál un sujeto, deudor, se obliga a entregar a otro, persona natural, pensionista, una cantidad periódica durante la vida de éste o teniendo como límite la vida de otra persona natural.

El Artículo 2121 del Código Civil dice: “por el contrato aleatorio de renta vitalicia, una persona transmite el dominio de determinados bienes a otra que se obliga, a cambio, a pagar periódicamente una pensión durante la vida del rentista. El rentista puede ser el que transfiere la propiedad de los bienes a un tercero designado por éste en el contrato. La renta vitalicia puede también constituirse a título gratuito”.

El concepto que antecede concuerda con el que contiene el Artículo 1802 del Código Civil Español: 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.

El tratadista Julien Bonne Case establece que: “el contrato de renta vitalicia, que se reduce al convenio por el cual una persona tendrá, durante su vida, derecho a una renta anual, en dinero, denominada “pensión”, y pagada por el rentista. Puede constituirse a título oneroso, mediante una cantidad en metálico, por una cosa mueble

apreciable, o por un inmueble, puede también constituirse a título puramente gratuito por donación intervivos o por testamento”.⁷

Así mismo Carlos Vásquez Ortiz indica que los elementos del contrato de renta vitalicia son: “a) Personales: *Rentista* es el que da el capital, *deudor* es el que recibe el capital y se compromete a pagar, *disponente* es la persona sobre cuya vida se constituye la pensión, *pensionista* es el que cobra la pensión; b) Reales: *Capital* que puede consistir en dinero, *pensión* entrega la prestación del deudor de la renta; c) Formales: Constituye un contrato solemne, por lo cual debe otorgarse en escritura pública. Su clasificación esta conformada en renta vitalicia gratuita y renta vitalicia onerosa.”⁸

2.2 Características

- Aleatorio. Ya que su aleatoriedad estriba, precisamente en tanto el obligado a pagar la renta, como quien transfiere los bienes, no conocen, ni pueden conocer al celebrar el contrato, por cuanto tiempo será pagadera la renta o, en otras palabras, el monto total de la prestación a que queda obligado el deudor de la renta.
- Gratuito u oneroso. Será gratuito cuando deriva de una donación pura y simple o de un legado de renta, en donde el donante o testador instituye la renta a favor del donatario o legatario, sin contraprestación por parte de éstos. Será oneroso, cuando hay contraprestaciones recíprocas (se transmite la propiedad de un bien a cambio o con la carga del pago de la pensión), como ocurriría en la renta vitalicia pura

⁷ Bonne Case, Julien. **Tratado elemental de derecho civil**. Pág. 35.

⁸ Vásquez Ortiz, Carlos. **Derecho civil sustantivo de los contratos (obligaciones II)**. Pág. 127.

(Art. 2121 C.C.) o en la donación de un bien con la carga al donatario de pagar la pensión vitalicia, sea al donante, o a un tercero.

- **Traslativo de dominio.** Pues es de su esencia la transmisión de la propiedad de un bien; pero esa condición de traslativo de dominio, no convierte el contrato en real, ya que la entrega física de la cosa transmitida, no es requisito de validez del contrato, como ocurre por ejemplo en el mutuo, depósito y comodato.
- **Solemne.** Es solemne en el sentido de que debe constar en escritura pública para que sea válido (Art. 2122 C.C.). No es suficiente el consentimiento de las partes para dar nacimiento al contrato, sino se requiere como elemento convalidante el que se formalice en escritura pública. La omisión en el cumplimiento de esa solemnidad invalida el contrato (Art. 1577 C.C.) y no existe la posibilidad legal de rectificarla mediante el procedimiento que señala el Artículo 1576 del Código Civil (acción para compeler al otorgamiento de escritura pública en los contratos sujetos a inscripción registral).
- **Tracto sucesivo.** En el sentido de que el deudor está obligado a realizar prestaciones periódicas y concretas.
- **Unilateral o bilateral.** Según si es gratuito u oneroso.

2.3 Elementos

- **Elemento personal**

En el contrato de renta vitalicia y en las relaciones derivadas del mismo, pueden intervenir cuatro sujetos: I. El que da el capital; II. El obligado a pagar la renta; III. La persona sobre cuya vida se constituye la renta; y IV. El que cobra la pensión o renta convenida.

2.3.1. El que da el capital

Es la persona que lógicamente habrá de tener capacidad y libre disposición de sus bienes para enajenarlos.

El Código Civil de Guatemala, trae como limitación para establecer renta vitalicia, a aquella persona que está obligada a prestar alimentos, quien para el efecto tendrá que garantizarlos, y al efecto, el Artículo 2126 establece: “El que está obligado a pagar alimentos no podrá hacer transferencia de bienes a renta, sin garantizar el derecho de los alimentistas.” Y el Artículo 2127 establece: “Si la renta hubiere sido destinada para alimentos, o si por las circunstancias sobrevenidas al rentista hubiere de destinarse a ese objeto, no será compensable, ni embargable la que corresponde al período que está corriendo, ni las futuras.” Estos preceptos son claros porque el derecho a los alimentos tiene prioridad sobre cualquier otra cosa o cuestión y también es lógico que no sea embargable.

2.3.2. El obligado a pagar la renta

Esta ha de ser capaz de obligarse y además, como manda nuestro Código Civil, ha de prestar garantía suficiente a favor del rentista. Artículo 2128 del C.C.

3.3.3. La persona sobre cuya vida se constituye la renta

Generalmente se constituye la renta sobre la vida del rentista o sea que la vida de éste es la determinante, la que forma lo aleatorio del contrato en cuestión; pues al decir “poca utilidad para el pensionista habrá en constituir la pensión sirviendo de determinante la vida de un tercero.” En realidad, lo que en esencia se necesita, es que la persona cuya vida es determinante por haberse constituido en ella la renta, viva al momento de celebrarse el contrato. A este respecto nuestro Código Civil es claro al decir: “El contrato es nulo si la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento o dentro del plazo que el contrato señale y que no podrá bajar de tres meses.”

2.3.4. El que cobra la pensión o renta convenida

Lógicamente debe cobrar la renta la persona que ha enajenado o cedido su capital y sobre su vida se ha instituido dicho contrato; pero siendo que también puede ser un tercero, como establece el Código Civil, en este caso será el (tercero) el que perciba la renta.

- Objeto

Como contrato bilateral, la renta vitalicia comprende dos prestaciones: I. El capital que se transfiere por el contratante al deudor de la renta (Art. 2121 C.C.). El capital puede estar integrado por bienes muebles, inmuebles, fungibles o no, usufructo, dinero, créditos, títulos de crédito, etc., que sean susceptibles de valoración económica y el Artículo 2122 del Código Civil requiere que los bienes que se transmiten sean

especificados y valuados, en la escritura en la que se formaliza el contrato. II. La renta que éste se obliga a pagar al rentista, durante toda la vida de éste. De lo anterior se deduce que la renta debe ser fija y determinada, que su monto y periodicidad deben indicarse en el contrato y que la obligación del deudor de la renta puede tanto consistir en un pago en efectivo, como en especie.

- Solemnidad

El Artículo 2122 del Código Civil señala para que la validez del contrato que se otorgue en escritura pública, la cual además de los requisitos generales aplicables a todas las escrituras públicas debe contener los establecidos en el Artículo citado.

2.4 Rentista

El rentista puede ser el mismo contratante de la renta (quien entrega el capital) o un tercero designado por éste en el contrato o varias personas conjuntamente, en cuyo caso se presumirá legalmente que la renta les corresponderá por partes iguales y la muerte de uno de los co-rentistas no acrecerá la parte de los demás, salvo que en el contrato se disponga lo contrario (Art. 2125 C.C.).

El rentista puede ser una persona jurídica, pero en éste caso, la renta terminará con la vida del instituyente o de la persona individual designada por éste al otorgarse el contrato (Art. 2123 C.C.).

Si el rentista es persona diferente del contratante, hay que identificarlo en la escritura en que se formaliza el contrato de renta vitalicia.

2.5 Deudor

Es la persona que ha recibido el capital y que asume la obligación de pagar la renta. El deudor de la renta está asumiendo una obligación que excede los límites de una ordinaria administración, dado el riesgo de que la misma pudiera resultarle excesivamente onerosa, si el titular de la vida contemplada sobreviviere lo que sería una expectativa de vida normal.

Puede deducirse que los que representan a menores o incapaces, no pueden, ni deben celebrar contrato oneroso de renta vitalicia sin contar con autorización judicial previa (Art. 264 y 321 inciso 1 C.C.). Ya que la obligación pasa a los herederos salvo lo que se establezca en el contrato.

La muerte del deudor de la renta no afecta la existencia del contrato, ni los derechos del rentista (Art. 2130 C.C.).

2.6 Requisitos

- Contenido
 - La especificación y valor de los bienes
 - La identificación del rentista si fuere un tercero
 - La pensión o la renta que ha de pagarle
 - El propósito de la renta
 - La garantía que asegure el pago
 - Las condiciones que crean convenientes las partes

- Registro

Si se trata de bienes muebles o inmuebles registrables, deben inscribirse en el registro de la propiedad.

- Garantías

El deudor de *renta vitalicia* debe prestar garantía.

2.7 Figuras afines

Contrato de seguro. En el seguro de vida ordinario, el fallecimiento del asegurado termina el seguro y da lugar al beneficiario para exigir el pago de la indemnización en tanto, en la renta vitalicia, es el fallecimiento de la persona cuya vida contemplada rige el contrato, lo que determina la terminación de la obligación de pagar la pensión a cargo del deudor.

Existe la modalidad del contrato de renta vitalicia, por el cuál la aseguradora se obliga a pagar al asegurado, una pensión vitalicia por determinada cantidad, después de que éste cumpla determinada edad y el asegurado, por su parte, debe pagar a la aseguradora las primas correspondientes.

Usufructo. Según el Artículo 733 del Código Civil, “el usufructuario de un patrimonio, o de una parte del patrimonio, estará obligado al pago total o proporcional a su parte de todas las anualidades de rentas vitalicias, y de los intereses de todas las deudas o legados que graben el patrimonio...”.

2.8 Terminación

Dándose por terminado el contrato según Ernesto R. Viteri Echeverría:

- a. “Por muerte del rentista: Esta es la causa normal de agotamiento del contrato de renta vitalicia en Guatemala, ya que normalmente no se prevé que la vida contemplada pueda ser otra que la del rentista. El fallecimiento del rentista provoca la terminación del contrato y extingue las obligaciones del deudor de la renta (Art. 2130 C.C.).
- b. Rescisión por incumplimiento del deudor: De conformidad con los Artículos 2128, 2129, 2130 C.C., puede demandarse la rescisión y resolución del contrato, y en consecuencia la restitución del contrato y la restitución de lo que respectivamente hubieren recibido las partes, en caso de que el deudor incumpla su obligación de constituir o ampliar la garantía del cumplimiento de sus obligaciones, a favor del contratante o del rentista.
- c. Caso especial de nulidad: Si el rentista falleciere antes de que se formalice el contrato, ello es una causal especial de nulidad, de acuerdo con el Artículo 2124 C.C. Por supuesto que, en este caso, debe tratarse de una renta instituida a favor de un tercero, pues si el contratante/rentista falleciere antes del otorgamiento de la escritura pública, no habría contrato que anular.
- d. Muerte del rentista antes que el testador o donante: En las rentas vitalicias constituidas a título gratuito, por testamento o donación simple, es posible pactar que la renta principie a pagarse a partir de la muerte del instituyente. Ahora bien,

si el rentista designado fallece antes que el testador o donatario, la renta no llega a adquirir validez y formará parte de la masa hereditaria (1233 C.C.). La misma norma establece que si la renta gratuita ha sido establecida en compensación de servicios u obligaciones (¿donación remuneratoria de renta vitalicia?), la muerte del rentista antes que el testador o donante no produce efectos y la renta pasa a los herederos del rentista.

- e. Ingratitud: La muerte del rentista o de la persona sobre cuya vida se constituyó la renta, por un acto criminal imputable al deudor de la renta, provoca la rescisión del contrato y la obligación del deudor de devolver el capital al contratante o a sus herederos, con la sanción adicional de no poder deducir el valor de las rentas que hubiere pagado. (Art. 2136 C.C.)

- f. Renuncia: Si el rentista renuncia a la renta se extingue la obligación del deudor a pagarla y ello no afecta la validez del contrato, ni la transferencia de los bienes. Únicamente cesa en forma definitiva, por una liberalidad del rentista hacia el deudor, la obligación del deudor a pagarle la renta”.⁹ (Art. 1234 C.C.)

⁹ Viteri Echeverría. **Ob. Cit.** Pág. 56.

CAPÍTULO III

3. Análisis jurídico de la institución de la renta vitalicia y su proyección legal

La renta vitalicia representa una relación de obligación en virtud de la cuál un sujeto deudor, queda obligado a entregar a otro, persona natural, pensionista, una cantidad periódica durante la vida de éste o teniendo como límite la vida de otra persona natural; a cambio de la entrega de un bien.

A este contrato también se le ha llamado *enajenación* a fondo perdido, pues a la muerte del vendedor, sus herederos no encontrarán el fondo, señalándose además que es un procedimiento muy empleado por personas de condición modesta que no tienen familiares cercanos, pues mediante el mismo se aseguran un ingreso razonable que les permite vivir decorosamente por el resto de su vida.

De lo expuesto puedo extraer las características fundamentales del contrato: a) Hay una transmisión de bienes; b) Del mismo nace la obligación de pagar una renta periódica (crédito de naturaleza genérica); y c) Por un tiempo que depende de la vida de una persona.

La transferencia de dominio de bienes que una persona hace a otra, es característica del contrato de renta vitalicia oneroso (contrato puro de renta vitalicia o en forma de donación con carga o donación onerosa), por el que se transmite a una parte la propiedad de una cosa con la obligación de pagar al propio transmitente o a un tercero, una pensión vitalicia; pero no existe en caso de donación o legado de renta

vitalicia, en donde el donatario asume unilateral y voluntariamente o el testador encarga a su heredero, el pago de una renta vitalicia a favor del donatario o del legatario.

El deudor de la renta asume una obligación de pagar una suma determinada, por períodos determinados (semana, mes, semestre, año), obligación que es de carácter personal y que no constituye una carga real. La obligación es única y unitaria, pero se cumple mediante prestaciones periódicas.

Es por ello que el plazo de la obligación de pagar la renta, depende de la vida de una persona, que tanto puede ser la del rentista o acreedor de la renta, la del deudor de la renta o la de uno o más terceros. He aquí el elemento que da aleatoriedad al contrato, pues el monto de la prestación depende de un acontecimiento incierto (la terminación de la vida contemplada), que determina la ganancia o la pérdida que las partes obtendrán del contrato.

Por tal motivo como ponente de la presente investigación de tesis considero analizar cada uno de los elementos personales del contrato de renta vitalicia ya que en ellos encontré la eficacia cómo respuesta al planteamiento de la hipótesis correspondiente e información plasmada en los capítulos anteriores, en virtud de lo cual lo desarrollo de la siguiente forma:

- Elemento personal
- Contratante de la renta: Es la persona que transfiere bienes al deudor de la renta y que con ello, provoca la obligación de éste a pagarla. Dado que el contratante está disponiendo de sus bienes, en forma onerosa o gratuita, requiere capacidad de

ejercicio para enajenar, por lo que ni los menores o incapaces, ni sus representantes, pueden celebrar este contrato, como contratantes. Necesitando los representantes previamente autorización judicial.

Por esa misma razón, el mandatario del contratante requiere de mandato especial o mandato general con cláusula especial, para celebrar el contrato oneroso de renta vitalicia y de mandato espacialísimo, que reúna los requisitos establecidos en nuestra norma, para celebrar el contrato de renta vitalicia gratuito y aún el oneroso, si nace de una donación con carga.

- Deudor de la renta: Es aquella persona que recibe el capital y que se obliga a pagar la respectiva renta.

Es decir, que el deudor de dicha renta está asumiendo una obligación que excede los límites de una ordinaria administración, dado el riesgo de que la misma pudiera resultar excesivamente onerosa,

Es por ello que los representantes de los menores o incapaces, no pueden, ni deben celebrar contrato oneroso de renta vitalicia, sin contar con autorización judicial previa y que el mandatario también requiere de facultad o mandato especial, para asumir, para su mandante las obligaciones que corresponden al deudor de la renta.

La muerte del deudor de la renta no afecta la existencia del contrato, ni los derechos del rentista, en virtud que la norma dispone que la obligación de pago de

la renta pasa a los herederos del deudor, quedando obligados en forma solidaria, salvo pacto en contrario.

- Del rentista: Es aquella persona que puede ser el mismo contratante de la renta, es decir, quien entrega el capital, o un tercero designado por éste en el contrato, o varias personas conjuntamente, en cuyo caso se presumirá legalmente que la renta les corresponde por partes iguales y la muerte de uno de los co-rentistas no acrecerá la parte de los demás, salvo pacto en contrario.

En este sentido la norma omite regular la renta vitalicia establecida a favor de varias personas, en forma sucesiva, de modo que al ocurrir el fallecimiento de una, la renta pasa a otra y así sucesivamente. Es por ello que a falta de una norma que aclare la situación, se aplica analógicamente lo contenido en el Artículo 705 del Código Civil, la renta constituida a favor de varios rentistas sucesivamente, solo aprovechará a las personas que existan cuando concluye el derecho del anterior rentista.

- Persona sobre cuya cabeza se contrata la renta vitalicia: En otras legislaciones se permite expresamente que la persona sobre cuya cabeza se contrata la renta pueda ser el propio rentista o un tercero. En cambio en nuestro Código Civil parece insinuar que únicamente es aceptable la designación de un tercero, por el instituyente, si el rentista es persona jurídica (Art. 2123 C.C.). En el Artículo 2121 del mismo cuerpo legal, contiene la definición legal del contrato, se indica que la renta se constituye durante la vida del rentista, y en los Artículos 2124 y 2130 del C.C., se dispone que la renta será nula si la persona sobre cuya vida se constituye ha muerto antes de su otorgamiento o dentro del plazo que el contrato señale y que

no podrá bajar de tres meses y que se extinguirá con la muerte de la persona sobre cuya vida fue constituida.

- Objeto

- El capital. En el Artículo 2121 del Código Civil, requiere la transmisión de dominio de determinados bienes, que el contratante hace al deudor de la renta, como elemento esencial del contrato.

El capital puede estar integrado por bienes muebles, inmuebles, fungibles o no, usufructo, dinero, créditos, títulos de créditos, acciones, y cualquier otra clase de bienes que sean susceptibles de valoración económica, así mismo el Artículo 2122 del Código Civil, requiere que los bienes que se transmiten sean especificados y valuados, en la escritura en que se formaliza el contrato.

Es por ello que la obligación que asume el adquirente de los bienes de pagar una renta vitalicia, no constituye una carga o gravamen real sobre los bienes transmitidos, sino crea una relación personal entre el contratante transmisor de los bienes o el rentista y el deudor de la renta. Así el deudor de la renta adquiere la propiedad plena del capital y el derecho de disponer de él libremente y sin limitación real alguna.

- La renta. El Artículo 2121 de Código Civil, se limita a indicar que el contratante tiene la obligación de pagar periódicamente una pensión durante la vida del rentista y según el Artículo 2122 del mismo cuerpo legal, en la escritura de renta vitalicia, debe indicarse la pensión o renta que ha de pagársele al rentista.

Se deduce fácilmente de lo indicado anteriormente, que la renta debe ser fijada y determinada, que su monto y periodicidad deben indicarse en el contrato y en la obligación del deudor de la renta y que puede tanto consistir en un pago en efectivo, como en especie.

- La solemnidad. El Artículo 2122 del Código Civil, requiere para la validez del contrato que se otorgue, en escritura pública, por lo que este contrato tiene la calidad de solemne de conformidad con el Artículo 1577 del mismo Código.

Así mismo el instrumento en que se formalice el contrato de renta vitalicia debe contener, además de los requisitos generales aplicables a todas las escrituras los establecidos en el Artículo 2122 del C.C.

En virtud de lo expuesto anteriormente es importante establecer que la institución objeto de la presente investigación es una forma de contratar eficaz que si bien es cierto no es muy utilizada en la actualidad, resulta de mucha utilidad siempre y cuando su fin principal sea el beneficio para el rentista, y el deudor tenga garantizado con bienes adecuados al desembolso de las rentas.

3.1 Ejemplos en cuanto a la forma de faccionamiento de instrumentos públicos de la renta vitalicia

3.1.1 A favor del instituyente

NUMERO UNO (1): En la ciudad de Guatemala, el día once de julio del año dos mil siete, ante mi, Irma Yohana Sáenz Letona, Notaria, comparecen: por una parte **Rubén Alfredo Lara García**, de sesenta y ocho años de edad, casado, guatemalteco, Maestro de Educación Primaria, domiciliado en el Departamento de Guatemala y quien se identifica con cédula de vecindad número de orden A – uno y registro quinientos catorce mil catorce, extendida por el Alcalde municipal de Guatemala, Departamento de Guatemala, a quien en este instrumento se denominara como **instituyente o rentista** y por la otra parte **Nilza Noemí Catalán García**, de veintiséis años de edad, soltera, guatemalteca, secretaria oficinista, domiciliado en el Departamento de Guatemala y quien se identifica con cédula de vecindad número de orden A - uno y de registro trece mil quinientos, extendida por el Alcalde municipal de Guatemala a quien se le denominara en este instrumento como **deudora.** **a)** Que los comparecientes aseguran ser de los datos de identificación anotados y encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles; y **b)** Que las personas se identifican con las cédula de vecindad relacionadas; y **c)** Que los comparecientes celebran **Contrato de Renta Vitalicia**, de conformidad con las cláusulas siguientes: PRIMERA: Manifiesta **Rubén Alfredo Lara García**, que es propietario de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central , con el número cuatro mil (4000), folio trescientos (300), del libro cinco veinte (120) de Guatemala, que consiste en una casa situada en la veinte calle, diez - cincuenta, de la zona doce de la ciudad de Guatemala, con la superficie, medidas y colindancias que constan en su primera inscripción de dominio, inmueble que goza del servicio de media paja de agua municipal amparado con título número cuatrocientos (400) y registro dos mil (2000), de la Empresa Municipal de Agua de la ciudad de Guatemala; el inmueble esta valorado en la matrícula fiscal número tres mil quinientos – V (3,500-V) del Departamento de Guatemala con el precio de doscientos mil quetzales (Q200,000.00). SEGUNDA:

Expresa el señor **Rubén Alfredo Lara García**, que por el presente acto traslada a **Nilza Noemí Catalán García**, el dominio del inmueble identificado en la cláusula anterior, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde al mismo, incluyendo la media paja de agua municipal, *pero con la obligación que pague una renta vitalicia para su sostenimiento, conforme a las estipulaciones siguientes:* **a)** La renta se constituye sobre la vida del instituyente, extinguiéndose el contrato con su fallecimiento; **b)** La renta será de ochocientos quetzales mensuales (Q 800.00), que la deudora pagará en forma anticipada del uno al cinco de cada mes, a partir del mes de agosto del año en curso, en su residencia situada en la segunda avenida cuatro – setenta y dos de la zona uno de la ciudad de Guatemala, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno; y **c)** La falta de pago de una o más rentas en la fecha y forma convenida faculta al rentista para demandar únicamente el pago de la renta vencida. Declara el rentista que sobre la referida finca y la media paja de agua no existen gravámenes ni limitaciones que puedan afectar los derechos del deudor, advirtiendo la notaria de las responsabilidades en que incurre si lo declarado no fuere cierto. TERCERA: Por su parte manifiesta **Nilza Noemí Catalán García**, que acepta la transferencia de dominio que se le hace del inmueble antes identificado y la constitución de la renta vitalicia a favor del instituyente de la misma **Rubén Alfredo Lara García**, de acuerdo a las estipulaciones contenidas en la cláusula anterior y que se reconoce como deudora del rentista por el monto de las rentas que se causen hasta su fallecimiento y que para los efectos del incumplimiento de la obligación que contrae, renuncia al fuero de su domicilio, se somete a los tribunales de esta capital y acepta como buenas, exactas y de plazo vencido el monto de las rentas cuyo pago pudiera demandarse. CUARTA: Agrega el deudor, que en garantía del pago de las rentas durante la vida del instituyente, constituye a su favor primera hipoteca sobre la finca urbana cuyo dominio se le transfiere, con todo cuanto de hecho y por derecho corresponde, haciendo

declaración que sobre la misma no existen gravámenes ni limitaciones que puedan afectar los derechos del rentista, advirtiéndole la notaria las responsabilidades en que incurre si lo declarado no fuere cierto. QUINTA: Por su parte expresa el señor **Rubén Alfredo Lara García**, que acepta la hipoteca que se constituye a su favor. Doy fe: **a)** de todo lo expuesto; **b)** que tuve a la vista las cédulas de vecindad relacionadas, el título con que acredita la propiedad del inmueble, que consiste en el testimonio de la escritura pública número cuatrocientos, autorizada en la ciudad de Guatemala, el diez de septiembre del año mil novecientos cincuenta, por el Notario Carlos Fernando López Rivera, así como el título de agua municipal, **c)** advertí a los comparecientes de los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y **d)** que leo íntegramente lo escrito a los otorgantes y enterados de su contenido, objeto, validez y de más efectos legales, la aceptan, ratifican, y firman.

ANTE MI:

4.1.2 A favor de tercera persona

NUMERO DOS (2): En la ciudad de Guatemala el día catorce de julio del año dos mil siete, ante mi Irma Yohana Sáenz Letona, Notaria, comparecen: por una parte **Eric Mauricio Ramírez Rodríguez** de setenta años de edad, casado, guatemalteco, Maestro de Educación Primaria Urbana, domiciliado en el Departamento de Guatemala y quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A – uno y de registro cuatrocientos mil, extendida por el Alcalde municipal de Guatemala, Departamento de Guatemala, a quien se le designara como **Instituyente**; y por la otra parte **Ana Patricia Ramírez Muñoz**, de treinta años de edad, soltera, guatemalteca, Perito Contador,

domiciliada en el Departamento de Guatemala, quien se identifica con cédula de vecindad número de orden G – siete y de registro doce mil quinientos cuarenta, extendida por el Alcalde municipal del Departamento de Sololá, a quien se le designara como **deudora**; comparece así mismo el beneficiario **Edgar René Ramírez Rodríguez** de ochenta años de edad, soltero, guatemalteco, Maestro de Educación Física, domiciliado en el Departamento de Guatemala y quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A – uno y de registro ochenta y cinco mil trescientos uno. **a)** Que los comparecientes aseguran ser de los datos de identificación anotaros y encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles; y **b)** Que la personas se identifican con las cédula de vecindad relacionadas; y **c)** Que los comparecientes celebran **Contrato de Renta Vitalicia**, de conformidad con las cláusulas siguientes: PRIMERA: Manifiesta el señor **Eric Mauricio Ramírez Rodríguez**, que es propietario de la finca urbana inscrita en el Registro General de la propiedad con el número ciento diez (110), folio cinco ochenta (180), del libro cien (100) del Departamento de Guatemala y que consiste en una casa situada en la primera calle trece – cuarenta, de la zona uno de este Departamento, con la superficie, medidas lineales y colindancias que constan en el registro, inmueble que goza de una paja de agua municipal amparado con título número doscientos ochenta (280) y de registro trescientos (300), de la Empresa Municipal de Agua de la ciudad de Guatemala; dicho inmueble esta valorado en la matrícula fiscal número mil ochocientos - R (1800-R) del Departamento de Guatemala, con el precio de ciento cincuenta mil quetzales (Q150,000.00). SEGUNDA: Continua expresando el señor **Eric Mauricio Ramírez Rodríguez** que en el presente acto, traslada a **Ana Patricia Ramírez Muñoz**, el dominio del inmueble identificado en la cláusula anterior, con todo cuanto de hecho y por derecho corresponde al mismo, incluyendo la paja de agua municipal, pero con la obligación de pagar una renta vitalicia a **Edgar René Ramírez Rodríguez** quien es hermano del

instituyente, siendo esta renta para su sostenimiento, conforme a las estipulaciones siguiente: **a)** La renta se constituye sobre la vida de **Edgar René Ramírez Rodríguez**, extinguiéndose el contrato con su fallecimiento; **b)** la renta será de seiscientos quetzales (Q600.00) mensuales, que la deudora pague en forma anticipada el uno al cinco de cada mes, a partir del mes de agosto del año en curso en la residencia del beneficiario situada en la novena avenida dos – cincuenta de la zona dos de la ciudad de Guatemala, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno; y **c)** la falta de pago de una o más rentas en la fecha y forma convenida facultan al rentista para demandar únicamente el pago de las rentas vencidas y el aseguramiento de las futuras. Declara el instituyente que sobre la finca referida y paja de agua no existen gravámenes ni limitaciones que puedan afectar los derechos del deudor, advirtiéndole la notaria las responsabilidades en que incurre si lo declarado no fuere cierto. TERCERA: Manifiesta **Ana Patricia Ramírez Muñoz**, que acepta la transferencia de dominio que se le hace del inmueble antes identificado y la constitución de la renta vitalicia a favor de **Edgar René Ramírez Rodríguez**, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en la cláusula anterior y que se reconoce deudora del beneficiario por el monto de las rentas que se causen hasta su fallecimiento, y que para los efectos del incumplimiento de las obligaciones que contrae, renuncia al fuero de su domicilio, se somete a los tribunales de esta capital y acepta como buenas, exactas y de plazo vencido el monto de las rentas cuyo pago pudiera demandarse. CUARTA: Agrega la deudora que en garantía del pago de la renta durante la vida de **Edgar René Ramírez Rodríguez**, constituye a su favor primera hipoteca sobre la finca urbana cuyo dominio se le transfiere con todo cuanto de hecho y por derecho corresponda, haciendo declaración que sobre la misma no pesan gravámenes ni limitaciones que puedan afectar los derechos del rentista, advirtiéndole la notaria las responsabilidades en que incurre si lo declarado no fuere cierto. QUINTA: Por su parte expresa el señor **Edgar René Ramírez Rodríguez**, que

acepta la renta vitalicia que a su favor constituye su hermano **Eric Mauricio Ramírez Rodríguez** y acepta la hipoteca que en garantía de pago de la deuda se constituye a su favor. Doy fe: **a)** de todo lo expuesto, **b)** que tuve a al vista las cédulas de vecindad antes relacionadas, el título con que acredita la propiedad del inmueble, que consiste en el testimonio de la escritura pública número treinta, autorizada en la ciudad de Guatemala el nueve de marzo de mil novecientos ochenta y dos, por el Notario Luis Efraín Morales Reyes, así como el título de agua municipal; **c)** advertí a los comparecientes de los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y **d)** que leo íntegramente lo escrito a los otorgantes y enterados de su contenido, objeto, validez y de más efectos legales, la aceptan, ratifican, y firman.

ANTE MI:

4.1.3 A favor de varias personas

NUMERO TRES (3): En la ciudad de Guatemala el día dieciocho de julio del año dos mil siete ante mi, Irma Yohana Sáenz Letona, Notaria, comparecen: Por una Parte **Pilar Alejandra Rivera Melgar** de cincuenta años de edad, casada, guatemalteca, Psicóloga, domiciliada en el Departamento de Guatemala y quien se identifica con cédula de vecindad número de orden A – uno y de registro tres millones cien, extendida por el alcalde municipal de Guatemala, Departamento de Guatemala, a quien en este instrumento se denominara como **Instituyente**, y por la otra **Ana Maria Rivera Melgar**, de cincuenta y cinco años de edad, soltera, guatemalteca, Médico y Cirujano,

domiciliada en el Departamento de Guatemala y quien se identifica con cédula de vecindad número de orden A – uno y de registro trescientos mil dos, extendida por el alcalde municipal de Guatemala, Departamento de Guatemala, a quien en este instrumento se denominara como **deudora, comparecen como beneficiarias Andrea Renata Rivera Melgar** de sesenta años de edad, soltera, guatemalteca, Secretaria Bilingüe, domiciliada en el Departamento de Guatemala y quien se identifica con cédula de vecindad número de orden A – uno y de registro un millón cien mil, extendida por el alcalde municipal de Guatemala, Departamento de Guatemala, y **Ruth Noemí Rivera Melgar**, de sesenta y ocho años de edad, soltera, guatemalteca, Maestra de Educación Parvularia, domiciliada en el Departamento de Guatemala y quien se identifica con cédula de vecindad número de orden A – uno y de registro ochocientos mil, extendida por el alcalde municipal de Guatemala, Departamento de Guatemala, **a)** Que las comparecientes aseguran ser de los datos de identificación anotados y encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles; y **b)** Que las personas se identifican con las cédula de vecindad relacionadas; y **c)** Que las comparecientes celebran **Contrato de Renta Vitalicia**, de conformidad con las cláusulas siguientes: PRIMERA: Manifiesta **Pilar Alejandra Rivera Melgar** que es propietaria de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con el número ochenta (80), folio cien (100), del libro ciento treinta y cinco(135) del Departamento de Guatemala, que consiste en una casa situada en la tercera avenida siete – cincuenta y ocho de la zona dos de este Departamento, con la superficie, medidas lineales y colindancias que le aparecen en su primera inscripción de dominio, inmueble que goza de una paja de agua municipal amparado título número ciento cincuenta (150) y de registro quinientos (500), de la Empresa Municipal de Agua de la ciudad de Guatemala, dicho inmueble está valorado en la matrícula fiscal número un mil doscientos diez – B (1210-B) del Departamento de Guatemala, con el precio de trescientos cincuenta mil quetzales

(Q.350,000.00). SEGUNDA: Expresa la instituyente que por el presente contrato, transfiere a **Ana Maria Rivera Melgar**, el dominio del inmueble identificado en la cláusula anterior, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde el mismo, incluyendo la paja de agua municipal; pero con la obligación de pagar una renta vitalicia a **Andrea Renata Rivera Melgar** y a **Ruth Noemí Rivera Melgar**, quienes son hermanas de la instituyente, siendo esta renta destinada para su sostenimiento, conforme a las estipulaciones siguientes: **a)** La renta se constituye sobre la vida de las beneficiarias, extinguiéndose el contrato con la muerte de la última rentista; **b)** La renta será de ochocientos quetzales (Q800.00) mensuales, gozando cada una de las rentistas de una pensión de cuatrocientos quetzales (Q400.00) mensuales, y la muerte de cualquiera de las beneficiarias no acrece la parte de la que sobreviva; **c)** La deudora pagará la pensión en forma anticipada cada día uno al cinco de cada mes, a partir del mes de agosto del año en curso en la residencia de ambas beneficiarias ubicada en la novena avenida diez – quince de la zona uno de este departamento, sin necesidad de cobro ni de requerimiento alguno; **d)** La falta de pago de una o más rentas en la fecha y forma convenida facultan a las rentistas a demandar únicamente el pago de las rentas vencidas. Declara **Pilar Alejandra Rivera Melgar** que sobre la finca y la paja de agua no existen gravámenes ni limitaciones que puedan afectar los derechos del deudor, advirtiéndole la notaria las responsabilidades en que incurre si lo declarado no fuere cierto. TERCERA: Por su parte manifiesta **Ana Maria Rivera Melgar** que acepta la transferencia de dominio que se le hace del inmueble identificado y la constitución de la renta vitalicia a favor de ambas beneficiarias, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en la cláusula anterior y que se reconoce como deudora de las beneficiarias por el monto de las rentas que se causen hasta su fallecimiento, y que para los efectos del incumplimiento de la obligación que contrae, renuncia al fuero de su domicilio, se somete a los tribunales de esta capital y acepta como buenas, exactas y de plazo

vencido el monto de las rentas cuyo pago pudiera demandarse. CUARTA: Agrega la deudora que en garantía de pago de las rentas durante la vida de las beneficiarias, constituye a su favor primera hipoteca sobre la finca urbana cuyo dominio se le transfiere, con todo cuanto de hecho y por derecho corresponde, haciendo declaración que sobre la misma no existen gravámenes ni limitaciones que puedan afectar los derechos de las rentistas, advirtiéndoles la notaria las responsabilidades en que incurre si lo declarado no fuere cierto. QUINTA: Por su parte manifiestan las beneficiarias **Andrea Renata Rivera Melgar** y **Ruth Noemí Rivera Melgar**, que aceptan la renta vitalicia y la hipoteca que se constituya a su favor. Doy fe: **a)** de todo lo expuesto, **b)** que tuve a al vista las cédulas de vecindad antes relacionadas, el título con que acredita la propiedad del inmueble, que consiste en el testimonio de la escritura pública número treinta y cinco, autorizada en la ciudad de Guatemala el treinta de octubre de mil novecientos setenta, por el Notario Mélvín Antonio Ortiz Pérez, así como el título de agua municipal; **c)** advertí a las comparecientes de los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y **d)** que leo íntegramente lo escrito a las otorgantes y enteradas de su contenido, objeto, validez y de más efectos legales, la aceptan, ratifican, y firman.

ANTE MI:

4.1.4 Constitución de renta vitalicia por legado

NUMERO CUATRO (4) En la ciudad de Guatemala siendo las once horas del día veinte de julio del año dos mil siete, Yo Irma Yohana Sáenz Letona, Notaria, me encuentro constituida en el Hospital “Ciudad Vieja”, situado en la tercera calle diez - setenta de la zona diez de esta ciudad, específicamente en el cuarto privado

número ocho en donde ante mí, y en presencia de los testigos civilmente capaces, idóneos y personas de mi conocimiento, Juan Pablo García Morales y Eric David Morataya Roldan, comparece **José Eduardo Urbina Mejía** de setenta años de edad, casado, guatemalteco, Arquitecto, con domicilio en el Departamento de Guatemala y quien se identifica con cédula de vecindad número de orden A - uno y de registro quince mil seiscientos treinta y cuatro extendida por el alcalde municipal de Guatemala. Doy fe de que a mi juicio **José Eduardo Urbina Mejía** se encuentra en el pleno goce de sus facultades mentales y volitivas, tal como se establece de la forma clara y precisa con que se expresa y de que asegurándome hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y de ser de datos de identificación antes consignados, por este acto otorga su TESTAMENTO ABIERTO conforme a las cláusulas siguientes:

PRIMERA: Manifiesta que nació en la ciudad de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango, el día veinticinco de febrero de mil novecientos treinta y siete, siendo sus pares Jorge Saúl Urbina Calderón y Dora Leticia Mejía Ordóñez, ambos ya fallecidos y que se encuentra casado con **Aura Marina Contreras Roldán**, con quien procreo una hija **Edith Maribel Urbina Contreras**, quien es mayor de edad.

SEGUNDA: Continua manifestando **José Eduardo Urbina Mejía** que es su voluntad distribuir sus bienes para después de su fallecimiento en la siguiente forma: **A)** Instituye heredad universal de todos sus bienes, derechos y obligaciones, con excepción del legado que adelante se indica, a su cónyuge **Aura Marina Contreras Roldan**. **B)** Asigna como legado a su hija **Edith Maribel Urbina Contreras**, una renta para su sostenimiento, que deberá pagar la heredad universal instituida a **Aura Marina Contreras Roldan**, conforme a las estipulaciones siguientes a) la renta se constituye sobre la vida de su cónyuge antes nombrada, extinguiéndose la obligación con su fallecimiento; b) La renta será de quinientos quetzales (Q500.00) mensuales, que la deudora pagará en forma anticipada cada del uno al cinco de cada mes, a partir de la

muerte del testador **José Eduardo Urbina Mejía**; c) la pensión deberá ser pagada en la residencia de la beneficiaria situada en la cuarta avenida dos - cuarenta de la zona diez de el municipio de Guatemala, del departamento de Guatemala, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno; d) la falta de pago de una o más rentas en la fecha y forma convenida facultan al rentista a demandar únicamente el pago de las rentas vencidas y el aseguramiento de las futuras; y e) **Aura Marina Contreras Roldan** deberá garantizar el cumplimiento de su obligación mediante fianza presentada por una compañía aseguradora legalmente autorizada para operar en el país, dicha fianza deberá subsistir hasta la fecha del fallecimiento de la deudora, haciendo efectiva la misma dentro del improrrogable término de quince días contados a partir del fallecimiento del testador. TERCERA: Manifiesta el testador que fuera de su hija antes nombrada, no tiene otros hijos, por lo que en el supuesto caso de que alguna persona se atribuya esta calidad, desde ahora la desheredara expresamente, aún en el caso de hijo póstumo o nacido con posterioridad, a la fecha de este testamento; y que con anterioridad no ha otorgado testamento ni donaciones por causa de muerte, por lo que si apareciere alguno de estos instrumentos los revoca, ya que es su voluntad que tenga plenos efectos únicamente lo que dispone en este testamento. Así mismo, declara que no tiene ninguna clase de deudas. Doy fe: **A)** de todo lo expuesto; **B)** que tuve a la vista la cédula de vecindad con que se identifica el testador y de que en la facción de este testamento se cumplieron las siguientes formalidades: a) el testador expreso por si mismo su voluntad, b) que estuvimos reunidos en un solo acto, desde el principio hasta el fin, únicamente el testador, los testigos y la notaria que realizo el acto sin ninguna interrupción, y c) que por designación del testador leí íntegramente, en voz alta, clara y distinta todo lo escrito y al final de cada cláusula averigüe viendo y oyendo al testador sobre el contenido de la misma, quien me manifestó ser esa la expresión fiel de su voluntad; **C)** por lo que bien enterado de su contenido, objeto y validez y advirtiendo

de los efectos legales de este documento y bien enterados de su contenido, lo acepta, ratifica y firma con los testigos que dan fe de todo lo actuado, y la notaria, quien hace constar que la diligencia termina siendo las doce horas con treinta minutos del mismo día antes indicado.

ANTE MI:

CONCLUSIONES

1. El contrato de renta vitalicia tiene una función de utilidad práctica y social para personas que no tienen herederos o teniéndolos, temen desamparo, siendo ésta una forma onerosa de vida, ya que si bien es cierto los bienes pasan a ser del acreedor, esto sucede hasta que fallezca el rentista.
2. Que al analizar la norma nacional vigente que regula los contratos y en especial el de renta vitalicia, se estableció que con este tipo de contratación se garantiza al rentista una vida tranquila, digna y libre de preocupaciones económicas, ya que obtendrá esta renta que será proporcionada por el acreedor.
3. Que la transferencia del bien a cambio de pagar periódicamente una pensión durante la vida del rentista, conlleva una verdadera garantía para la obtención de recursos económicos con los cuales se puedan cumplir con algunas o todas las obligaciones monetarias que tenga el rentista.
4. En virtud a la solemnidad de este contrato, resulta garantía total para el rentista, por lo consiguiente su proyección va más allá de la transferencia de un bien, convirtiéndose en una verdadera institución que tiene con fin principal la protección económica de las personas rentistas.
5. Aunque de escasa utilización en nuestro medio, el contrato de renta vitalicia reviste los formalismos y solemnidades que garantizan su eficacia; desarrollando a mi criterio la eficacia de tal institución.

RECOMENDACIONES

1. Es necesario que los estudiantes y profesionales del derecho, tengan conocimiento e investiguen las formas y procedimientos legales que permitan a las partes (contratantes) satisfacer sus necesidades mediante los instrumentos que conlleven los efectos jurídicos de seguridad y protección; como se previó el caso para la renta vitalicia.
2. No obstante la naturaleza aleatoria del contrato de renta vitalicia; el mismo reviste eficacia en virtud de los mecanismos y requisitos establecidos en el Código Civil, por lo tanto que los notarios fomenten la celebración de dichos instrumentos siempre observando la conveniencia de las partes por lo que tales profesionales deben poner a disposición de sus clientes tal institución.
3. Desde el punto de vista práctico que el notario aconseje y oriente para que en caso de producirse una transferencia patrimonial, se imponga al beneficiado una carga de renta vitalicia llevando como finalidad procurar al rentista un medio de vida decoroso y protegerlo del desamparo.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. **Contratos civiles**. 3ª. ed.; Ed. Porrúa; Mexico, 1982.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir. **El negocio jurídico**. 2ª. Ed.; Ed. De León Impresos, S. A.; Guatemala, 2002.
- BONNE CASE, Julien. **Tratado elemental de derecho civil**. Ed. Mexicana; México, 1,985.
- HERRERA, Flavio. **Curso de derecho romano**. T2. Las Obligaciones. Imprenta Universitaria. Guatemala.1657.
- LOPEZ AGUILAR, Santiago. **Introducción al estudio del derecho**. T2. (s.e.) Ed. Cooperativa de consumo integral. (s.f.)
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Ed. HELIASTA SRL. Buenos Aires, Argentina. 1980.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Contratos civiles**. 4ª. ed. Ed. Porrúa; Mexico, 1996.
- PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil**. 3ª. ed. Ed. Pirámide S.A. Madrid, España 1976.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. T1. Ed. Porrúa S.A.; México D. F., 1978.
- RUIZ DE CHAVEZ y SALAZAR, Salvador. **Importancia jurídica y práctica de las clasificaciones de los contratos civiles**. Ed. Porrúa; Mexico, 1991.

SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. **De los contratos civiles**. 14^a. ed. Ed. Porrúa; Mexico, 1995.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. **Los contratos civiles y sus generalidades**. 5^a. ed. Ed. McGraw-Hill; Mexico, 1995.

VITERI ECHEVERRÍA, Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil Guatemalteco**. 2^a. ed.; Ed. Serviprensa S.A. Guatemala, 2002.

Legislación

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República, Decreto Ley 106, 1964.

Código de Notariado. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 314, 1947.

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 2-89, 1989.

Ley Sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones. Congreso de la República de Guatemala. Dto. 431.

Ley del Impuesto de Timbre fiscal y de Papel Sellado Especial para Protocolos. Congreso de la República de Guatemala. Dto. 37-92.1992.