

PAGO: REQUISITOS DEL PAGO. LUGAR DEL PAGO. PERSONA AUTORIZADA A RECIBIRLO. MANDATO: TÁCITO*

DOCTRINA:

- 1) *Cuando en un contrato de mutuo hipotecario sólo se indicó el lugar donde debían efectuarse los pagos, pero no la persona o la modalidad a que debían ajustarse, el deudor pudo válidamente efectuarlos a quienes atendieran en el domicilio mencionado -en el caso, escribanía donde se llevó a cabo la escritura hipotecaria-, y le otorgaran los recibos correspondientes, pues pudo entender que estaba cumpliendo adecuadamente el contrato.*
- 2) *Si en la escribanía hipotecaria no mencionó a la persona a quien debía efectuarse el pago, éste podía ser recibido por quien otorgara en la dirección indicada en el contrato el pertinente recibo por cuenta del acreedor, sin*

que el deudor deba efectuar al momento del pago otras investigaciones tales como distinguir los membretes que figuran en los recibos, pues ello escapa a la diligencia que puede aplicar el término medio de los que acceden a este tipo de préstamos.

- 3) *Si la escritura donde se realizó el pago de una cuota de un crédito hipotecario operaba una compañía financiera no es una cuestión que debía averiguar el deudor que lo efectuó en el lugar contractualmente indicado, pues si allí se recibían por cuenta del acreedor e invocando su expreso mandato se evidencia la existencia de un mandato tácito. Por ello, aun cuando los recibos no emanen directamente de los acreedores, debe otorgárseles va-*

* Publicado en *La Ley* del 24/03/98, fallo 96.833.

lidez cancelatoria, pues en tal caso se consideran otorgados por quienes están autorizados por éstos a percibir los pagos.

- 4) La falta de suscripción por parte del titular de la escribanía -en el caso, lugar determinado en el contrato hipotecario para efectuar el pago- de los recibos que acreditaban el pago de una cuota de un crédito hipotecario no determina su inhabilidad, pues al existir un mandato tácito o aparente de los acreedores sin determinación de persona, los empleados de la escribanía se consi-

deran autorizados por el mandatario. Asimismo, tampoco constituye óbice la indeterminación de la situación laboral de quienes suscribieran los recibos, pues el encontrarse en el lugar determinado para el pago y el recibir el dinero por cuenta del acreedor resultan elementos suficientes para determinar su validez.

CNCiv., Sala K, 15 de octubre de 1997.

Autos: “Muller, Germán y otros c. Pulido, Rosana G.”

2ª Instancia.- Buenos Aires, octubre 15 de 1997.

Considerando: I. Contra la sentencia obrante a fs. 210/12, en cuanto hizo lugar a la excepción de pago parcial interpuesta por la demandada y llevar adelante la ejecución por el saldo, más los intereses y las costas que correspondan, se alzan ambas partes, obrando sus agravios a fs. 216/7 y 231/6 y las contestaciones a fs. 224/5 y 245/51.

II. Agravios de los accionantes: Niegan los recurrentes la existencia del mandato tácito determinada por la sentenciante, en virtud de los pagos efectuados por los demandados en el domicilio de la escribanía Pastrana, que fuera constituido por los accionantes a tal efecto, sosteniendo que los recibos acompañados por aquéllos no se encuentran firmados por los acreedores, requisito que consideran indispensable para su validez, aun cuando los pagos debieran efectuarse en dicho lugar.

Al respecto, cabe mencionar que la cláusula contractual a que se alude, cuarta del mutuo, es clara al disponer que “el pago del capital prestado y sus cuotas de interés deberán ser efectuados a su vencimiento en el domicilio constituido de la parte acreedora, en la calle ...”, no pudiendo extraerse de su propia redacción las conclusiones que pretenden los quejosos.

Baste señalar que de allí sólo surge el lugar donde se debían efectuar los pagos, pero no se indica persona determinada o modalidad alguna a que debiera el mismo ajustarse, pues hubiera sido sencillo agregar “en el domicilio constituido y en la persona de los acreedores” “bajo recibos suscriptos por los mismos”. Sin embargo, sólo se le indicó al deudor el domicilio al que debía concurrir, por lo cual éste pudo válidamente efectuar los pagos a quienes lo atendieran en el mismo y le otorgaran los recibos correspondientes, casualmente el lugar donde se llevó a cabo la escritura hipotecaria, en el entendimiento de que estaba cumpliendo adecuadamente la cláusula contractual, sin necesidad de

investigar si los membretes que figuraban en los instrumentos o quienes suscribían los mismos eran las entidades o personas autorizadas, con más razón cuando del texto de aquéllos surge claramente que se extendieron “por cuenta y orden del acreedor hipotecario y su expreso mandato para este acto”, pues de ser falsa tal afirmación sin duda la responsabilidad no es del que efectúa el pago de buena fe, ante el mandato tácito o aparente que indudablemente importan las circunstancias apuntadas.

Es cierto que muy frecuentemente los profesionales reciben pagos destinados a clientes otorgando recibos firmados por éstos, pero no lo es menos que en las operatorias de préstamos dinerarios como el presente, las escribanías actúan como intermediarios y reciben dinero para tales colocaciones de los inversionistas, percibiendo los pagos de los deudores a los que otorgan recibos, rindiendo luego cuenta de las operaciones realizadas a los acreedores, con su consentimiento.

En el caso de autos no existe duda de que ante el silencio observado en la escritura sobre la persona a quien debía efectuarse el pago, el mismo podía ser recibido por quien otorgara en la dirección indicada el pertinente recibo por cuenta del acreedor, como ocurriera en el caso, sin que deban efectuarse otras investigaciones tales como distinguir los membretes que figuran en los recibos, por cuanto escapa a la diligencia que puede aplicar el término medio de quienes acceden a este tipo de préstamos el establecer las razones, frecuentemente operativas o financieras, por la que se les otorga recibos diferentes.

Si en la escribanía operaba una compañía financiera o la misma compartía las oficinas, no es cuestión de que debiera averiguar quién iba a efectuar los pagos en el lugar contractualmente indicado donde se recibían en ambos casos por cuenta del acreedor hipotecario, e invocando su expreso mandato, constituyendo esta última circunstancia una evidencia concreta de la existencia de un mandato tácito, tal como lo ha establecido reciente doctrina y jurisprudencia (conf. Highton, Elena, *Juicio Hipotecario*, t. I, pág. 500; íd. esta Sala, expte. n° 8.751/96, 21/08/97).

Por ello, aun cuando los recibos no emanen directamente de los acreedores, debe otorgárseles validez cancelatoria pues en la situación descripta se consideran otorgados por quienes están autorizados por éstos a percibir los pagos.

Que los aludidos documentos no hayan sido suscriptos por la titular de la escribanía tampoco determina su inhabilidad, en tanto siendo el mandato tácito o aparente sin determinación de persona alguna, los empleados de la escribanía se consideran autorizados por aquélla mediando en el caso sustitución de mandato o autorización para colaborar materialmente con el mandatario, conforme surge de la jurisprudencia citada por el quejoso, pues no ha entenderse lógico aunque pueda hacerlo que el escribano se encuentre atendiendo a todos aquellos que quieren efectuar pagos otorgando personalmente los recibos, siendo de práctica habitual que deleguen esa función en colaboradores de la escribanía encargados de efectuar las cobranzas.

Tampoco resulta óbice la indeterminación de la situación laboral de quie-

nes aparecen suscribiendo los recibos, por cuanto los mismos se encontraban en el lugar de pago fijado y recibieron el dinero por cuenta del acreedor, unos con membrete de la escribanía y otros con el de una compañía financiera, lo que resulta suficiente al efecto, como se ha señalado precedentemente.

En cuanto a la “falta de acreditación del hecho del pago”, por haberse negado autenticidad a la documental mencionada, corresponde señalar que en casos tan especiales como el presente no cabe en nuestro criterio extremar el rigorismo formal, en tanto se aprecia que los acreedores los han desconocido en su autenticidad “desde que no han sido suscriptos por ellos, ni por apoderados suyos”, lo cual no quiere decir que los mismos sean falsos u obtenidos por medios espurios por los deudores cuando se aprecia, como bien lo hizo notar la sentenciante, que los mismos coinciden con las fechas en que debieron efectuarse los pagos de intereses cuya recepción reconocieron los demandantes en su escrito introductorio, lo que indica la existencia de una presunción favorable a su verosimilitud.

Se ha dicho al respecto que “aunque la ley se refiere al pago documentado, se ha admitido el mismo cuando las evidencias de la causa evaluadas críticamente (art. 386, Cód. Procesal), bastan para llegar a la certeza del pago invocado” (véase Fenochietto - Arazi, *Código Procesal*, t. II, pág. 753).

Y si bien dicho criterio debe aplicarse con suma cautela y restricción, estimamos que en el caso se dan las circunstancias que lo tornan viable, en tanto se aprecia que la escribanía que operaba con los préstamos de que se trata se ha disuelto, y que se encuentra en trámite una causa penal a fin de deslindar las responsabilidades que pudieran corresponder habiéndose recibido numerosas denuncias sobre las actividades que allí se realizaban, por lo que será muy dificultoso identificar y ubicar a quienes suscribieron los documentos, con mayor razón cuando no surgen las aclaratorias de las firmas efectuadas y también resulta imposible oficiar a la empleadora a tal efecto, por lo que se estaría requiriendo a quien ha abonado de buena fe una prueba poco menos que imposible, lo que determina que, no habiéndose imputado a la documental de que se trata de una concreta falsedad, corresponda otorgar crédito favorable a quien pagó de buena fe, pudiendo en su caso el acreedor reclamar a quien percibió en presunto exceso de las instrucciones recibidas aunque sobre este último extremo se debe señalar que, conforme lo establecido en el contrato, los deudores se encontraban facultados a efectuar cancelaciones totales o parciales en el momento que así lo desearan (cl. décima) lo cual explicaría los montos abonados en exceso de los intereses que se imputaran a adelantos de capital.

Aún cabe agregar que, cuando los pagos se dejaron de efectuar en la escribanía Pastrana por indicación de los acreedores, según surge de las cartas documento agregadas a la causa, éstos designaron otra escribanía para recibir los pagos, la cual otorgó los recibos pertinentes, suscriptos por el escribano cuya copia luce a fs. 62/4, el carácter de mandataria también resulta indudable a tenor de la misiva enviada por los acreedores cuya constancia obra glosada a fs. 66, lo que denota en forma indubitable que tal era la manera de operar de los

mismos y no mediante recibos personales, pudiéndose notar que esta última mandataria también recibió una suma imputada a capital (U\$S 100, fs. 64).

En cuanto a la falta de imputación en los recibos a la hipoteca de que se trata, es aplicable la conclusión a que se arribara precedentemente por cuanto si los documentos contienen la expresa mención de la cuota que se abona “en las condiciones que se encuentran contenidas en la hipoteca que se suscribiera oportunamente...”, ningún deudor dudaría en su validez, siendo de un rigorismo extremo pretender que se debía exigir la mención del número de la hipoteca y otros datos identificatorios de la misma, pues ello no es viable más allá de lo que las partes verosíblemente pudieron entender, aun actuando con cuidado o previsión (art. 1198, Cód. Civil), en atención a las constancias preimpresas obrantes en la documentación que se entregaba a quienes concurrían a abonar las cuotas hipotecarias, con más razón cuando la misma provenía de una escribanía, donde cabe razonablemente presuponer que se guardan las formas requeridas por la ley en estos casos, y se estaba en la certeza de haber suscripto una sola hipoteca.

Lo antedicho resulta tanto más aplicable al supuesto examinado cuando en autos, a fin de acreditar debidamente este extremo se ha producido prueba de la que surge que los deudores no poseían otro inmueble que el hipotecado, y el Colegio de Escribanos informa a fs. 182 que la de autos es la única escritura que surge del protocolo de 1994 y en el contrato se dejó expresa constancia de que “la parte deudora no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes, que el dominio de lo deslindado consta inscripto a su nombre en la forma relacionada, no reconoce embargo, *hipoteca ni más derecho real alguno*” (cl. novena), lo cual permite descartar que los pagos se imputaran a otra hipoteca o la existencia de una anterior.

Dicha actividad probatoria, ordenada por la *a quo* en uso de facultades que le son propias a fin de investigar sobre la verdad objetiva (art. 36 inc. 2º, Cód. Procesal) tornan irrelevantes las objeciones que oportunamente opusieran los accionantes y que reiteran en la memoria en vista.

Debiendo rechazarse los agravios analizados, corresponde a continuación considerar los interpuestos por la contraria.

III. Agravios de los demandados: Los mismos giran en torno a la decisión del *a quo* de mandar llevar adelante la ejecución por el saldo de capital impago, con más los intereses y costas que correspondan.

En cuanto a la primera cuestión, es decir, la relacionada con el capital, consideramos atinado lo decidido en cuanto se aprecia que no obstante el ofrecimiento efectuado en el lugar de pago elegido por los accionantes no se efectivizó, por las razones que surgen de la causa, frente a lo cual los interesados pudieron efectuar la pertinente consignación y requerir la cancelación del gravamen, cosa que no efectuaron esperando la iniciación del presente, en el cual sólo opusieron la excepción de pago parcial y depositaron judicialmente el saldo que consideraron adeudar, el cual no tiene fuerza cancelatoria al efecto.

Sobre la pertinencia de las sumas depositadas y en su caso la procedencia de adicionar intereses deberá resolverse en la etapa de ejecución de sentencia,

así como también en lo relativo a las costas del juicio, lo que el sentenciante implícitamente ha determinado al dejar sentado que en estas últimas materias la ejecución queda supeditada a “los intereses y costas que correspondan”, entendiendo a su vez los suscriptos que ello no importa dar por sentado que alguno de dichos rubros efectivamente resulte procedente, sino que habrá de dilucidarse en su momento si el cobro de alguno de ellos o de ambos correspondiere y en su caso en qué proporción, o con qué límites, por lo que no juzgamos que exista un agravio concreto que deba resolverse en esta instancia sobre el particular.

Por lo antedicho, y con las precisiones apuntadas, las quejas en vista habrán de desestimarse.

En mérito a lo antedicho, el tribunal resuelve: Confirmar la sentencia recurrida. En mérito a las circunstancias del caso y considerando que cada parte pudo creerse razonablemente con derecho a sustentar las posturas asumidas en las emergencias, las costas de la alzada se imponen en el orden causado (art. 68, Cód. Procesal).

Se deja constancia de que no firma la presente el doctor Moreno Hueyo por hallarse en uso de licencia (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional). - *Teresa M. Estévez Brasa. - Carlos R. Degiorgis.*

NOTA A FALLO PAGO DE CUOTAS HIPOTECARIAS Y MANDATO TÁCITO

Por **Carolina E. Paz de Lisi**

Ambos fallos en cuestión abordan una compleja situación que estamos viendo hoy en día: la existencia de colegas inescrupulosos que olvidaron “ciertos juramentos” que alguna vez hicieron de servir a la comunidad, tender a la seguridad jurídica, y otros tantos “formalismos y formulismos” que son sumamente románticos y no nos sirven para poder veranear todos los años en las costas del mar Egeo, ni para cambiar el modelo del auto cada diez mil kilómetros.

Quienes lean estas palabras, bien podrían decir: “...pero por qué se ensaña con nosotros que lo único que hacemos es estar de sol a sol en la escribanía aguantando que los bancos nos «roben» escrituras?” Es cierto, a todos ellos les pido mis más sentidas disculpas.

Pero seamos realistas: estas situaciones existen y, desgraciadamente, cada vez con más frecuencia tomamos conocimiento de hechos similares... Bueno, a las cosas, como nos diría Ortega y Gasset.

El pago

Nuestro Código Civil, en el título destinado a la extinción de las obligaciones, enumera distintos “modos de extinción”, siendo el primero de ellos, y el que nos interesa en este momento, el pago.