

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 “cierros 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.

La doctrina ha clasificado al pago como un modo “satisfactorio” de extinción de las obligaciones, ya que satisfacen, directa o indirectamente el interés del acreedor: además de extinguir la obligación hacen al mismo tiempo conseguir la prestación o su equivalente. Como bien sostiene Llambías, la función esencial del pago es la de “consumir el vínculo obligatorio mediante la realización de la finalidad para la cual había sido constituido”.¹

Al pagar, el sujeto decide, por propia voluntad, ajustar su acción al deber contraído. Quien paga cumple con la deuda que tenía a su cargo. El pago vale como acto de cumplimiento específico y en tanto sea voluntario y espontáneo clausura el primer tramo de la relación jurídica obligatoria: al cancelar la deuda impide el nacimiento de la segunda consecuencia, que se hallaba en germen, propia de la obligación: la responsabilidad. Con el pago se agota la “expectativa favorable” en que se hallaba el acreedor y se concluye con la sujeción a que el deudor se encontraba vinculado.

A través del cumplimiento exacto el deudor queda liberado de la obligación, o sea, retorna a la situación de libertad que para él preexistía y a la que renunció frente a determinado acreedor, mediante el hecho de la constitución de la relación obligatoria.

La doctrina mayoritaria sostiene que el pago es un acto jurídico cuyo fin inmediato es, precisamente, aniquilar derechos. Pero, ese acto ¿es unilateral o bilateral?

Coincidimos ampliamente con la postura sustentada por Cazeaux-Trigo Represas², quienes entienden que el carácter unilateral del acto quedaría demostrado por la circunstancia de ser irrelevante la voluntad del *accipiens* en la recepción del pago. “...El acto requiere, para su formación, de una sola voluntad, la del *solvens*. La recepción consiguiente resulta del deber de colaboración que recae sobre el *accipiens*...”

Recepción del pago

Más allá de la forma precisa y contundente en que se expidió el Tribunal sobre los casos en cuestión, el artículo 731 del Cód.Civil nos indica claramente quiénes son los sujetos legitimados para recibir el pago y, en lo que a nosotros concierne, nos vamos a detener en los incisos 1) y 7), que establecen que el pago debe hacerse: “A la persona a cuyo favor estuviere constituida la obligación ..., o a su legítimo representante, cuando lo hubiese constituido para recibir el pago ...” ; “...Al tercero indicado para poder hacerse el pago, aunque lo resista el acreedor, y aunque a éste se le hubiese pagado una parte de la deuda.”

El artículo contempla la posibilidad de que, además del acreedor, puedan recibir el pago quienes lo reemplazan por sucesión (universal o particular), sus representantes y los terceros habilitados para ese fin.

Esta última variante comprende el supuesto en que el acreedor hubiera

1 Llambías, *Código Civil Anotado*, II-A, art.725.

2 Cazeaux, Pedro y Trigo Represas, Félix, *Derecho de las obligaciones*.

conferido voluntariamente representación a otro para que reciba pagos en su nombre.

La representación puede surgir, aunque no necesariamente, de un contrato de mandato, en cuya virtud el mandatario ejecutará, en nombre del mandante y de su cuenta, un acto jurídico. Pero además del mandato expreso, puede inferirse la voluntad del mandante de conferir uno tácito que, conforme el art. 1874 del Cód. Civil, “resulta no sólo de los hechos positivos del mandante, sino también de su inacción o silencio, o no impidiendo, pudiendo hacerlo, cuando sabe que alguien está haciendo algo en su nombre.”

Del lugar en que debe hacerse el pago

Otro tema interesante relativo a los fallos en análisis es el que se refiere al lugar en que debe hacerse el pago, y el artículo 747 C.C. nos indica que éste “debe ser hecho en el lugar designado en la obligación...”

Si la designación del lugar de pago se hubiera hecho en forma expresa, como una manifestación de la voluntad de las partes, tal designación es vinculante entre ellas, tal es el caso de autos, en donde en el texto hipotecario se consignó como domicilio de pago el de la escribanía en donde se celebró el contrato, pero sin designación de persona alguna a quien esa suma de dinero debía ser entregada.

Conclusiones

A nuestro criterio, el Tribunal ha fallado acertadamente al entender la existencia de un mandato tácito conferido al “ente escribanía”, dado que exclusivamente se designó el domicilio de pago, pero no determinación de persona alguna, entendiéndose comprendido en tal acepción a toda persona física que se encuentre, en ese domicilio y bajo dependencia del “ente”: escribano/a, oficial mayor, empleados, etcétera.

De dos injusticias, el Tribunal eligió la menor: proteger al deudor en su buena fe, que cumplió con la obligación que estaba a su cargo, en la forma establecida en el contrato, en desmedro del acreedor que, también actuando de buena fe, confió en quien fuera investido por la fe pública.