

COMENTARIO A LA S.T.S. DE 27 DE MARZO DE 1999 (PONENTE EL EXCMO. SR. DON JOSÉ MENÉNDEZ HERNÁNDEZ).

JOSÉ MANUEL LOIS PUENTE
Notario de A Coruña

La sentencia comentada aborda un tema que ha sido para mi motivo de preocupación y objeto de un artículo publicado en La Ley hace unos tres años.

En él me planteaba la validez de la resolución unilateral del contrato de préstamo en el procedimiento ejecutivo. En concreto, la validez de la anticipación unilateral del vencimiento en caso de falta de pago de uno o varios plazos, **en los procedimientos ejecutivos**. Recalco ésto, porque mi tesis era que la anticipación unilateral del vencimiento implicaba una resolución unilateral de contrato que, en el procedimiento ejecutivo, chocaba con el art. 1124 del C.c., pues el análisis de si concurría o no causa de resolución exige un procedimiento plenario (un declarativo) y nunca podría hacerse en un procedimiento que presupone por esencia (pues lo contrario implicaría indefensión) la liquidez y el vencimiento.

Es decir, mi tesis es que el ejecutivo presupone cantidades ya vencidas y líquidas (las cuotas impagadas) y que si la entidad financiera lo que quiere es reclamar las todavía no vencidas tiene que acudir a un procedimiento plenario, acreditar en él que concurren las causas pactadas de vencimiento anticipado (o de resolución del préstamo) y luego, evidenciado ésto, cobrar las cantidades no vencidas.

Para acreditar mis asertos citaba los artículos 1457 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (que demuestra que ni siquiera por la ejecución vencen los plazos pendientes, pues sólo permite la acumulación excepcional de las nuevas demandas con un procedimiento especialmente acordado); el 1440 (que obliga al Juez, una vez examinada su competencia, a cerciorarse de oficio sobre el vencimiento), y el 135 de la Ley Hipotecaria en términos que se perfilarán después.

La tesis del Sr. Menéndez Hernández (pues al no ser todavía jurisprudencia no parece que pueda decirse que es la del T.S.) es todavía más radical que la mía: Sostiene que la cláusula de vencimiento anticipado es una condición contra ley y en consecuencia nula.

Dice la Sentencia: “Pero tal pacto decimoprimeramente constituye una condición contra ley. Según esta cláusula: “Aunque no haya concluido el período fijo del préstamo... 2º) El Banco podrá exigir la devolución del capital con los intereses y gastos ... en los casos de incumplirse cualquiera de las obligaciones establecidas en las estipulaciones precedentes (p.ej. el deber de abonar intereses al banco, vencimientos semestrales del capital y de los intereses, estar al corriente en el pago de los tributos, tener asegurada la obra...) teniendo el Banco en estos casos derecho a exigir por vía de indemnización el 3% del capital que se le adeude.”

Ante la generalización actual de este tipo de cláusulas, el Ponente entiende que tienen que ser analizadas pormenorizadamente y lo hace a seguido, diciendo “- ... Podemos afirmar que la condición resolutoria de los préstamos hipotecarios constituye un pacto contrario a las leyes (a los varios preceptos del C.c. y a los arts. 127 y 135 LH, a los que se opone frontalmente). Por tanto, da lugar a un pacto nulo, subsumible en el calor anatema (sic) del art. 6 C.c. «Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas no nulos de pleno derecho ... ».

A juicio del Ponente “El art. 127 demuestra elocuentemente que la situación crediticia ha de prolongarse hasta el último día convenido al contratar. Si el legislador no se sintiese constreñido por la necesidad de respetar el plazo convenido hasta sus últimas estribaciones temporales, propiciaría en el art. 127 un resultado amortizador similar al que se consigue con la condición resolutoria, lo que simplificaría las cosas desde el momento en que el adquirente se ha desprendido del principal de la deuda y hasta se han calculado los intereses pendientes con vistas al futuro. El acreedor podría cobrar inmediatamente y se extinguiría la relación jurídica sin perjuicio para nadie-. Pero la ley lo que postula es todo lo contrario. El dinero se entrega de presente pero sólo se puede cobrar en el futuro. La locución legal es diáfana expresiva a este respecto: Se deposita el dinero «para pagar al acreedor (no ahora, simultáneamente a la percepción del numerario, que parecería cronológicamente congruente) al vencimiento de los plazos pendientes. El legislador pretende que la pendencia se mantenga hasta el final y no permite yugularla anticipadamente.- Hubiese sido más cómodo para todos (incluso para el acreedor al que se le respeta el montante de los intereses por todo el tiempo que ha de transcurrir) que la ley se decantase no hacia un depósito proxetabel en el tiempo, sino por la fórmula del pago por consignación, con eficacia momentánea.- Esta pertinacia del legislador hipotecario (congruente con el C.c. según el cual el plazo se entiende establecido en beneficio del acreedor y del deudor), que no hace ninguna concesión hacia la posibilidad de resolver prematuramente el préstamo, nos sugiere la convicción de que los pactos resolutorios devienen contra legem y están teñidos de nulidad”.

Tras analizar el art. 127, pasa a examinar las consecuencias que se desprenden del art. 135 y tras evidenciar las consecuencias que produce la condición resolutoria del vencimiento (la posibilidad de reclamar la totalidad de la deuda) recalca “... El art. 135 LH preconiza todo lo contrario: Se transfiere la finca al rematante, pero con la carga de la hipoteca que subsiste, precisamente para continuar garantizando el pago de la parte del crédito todavía no satisfecha.- La resolución destruye retroactivamente el negocio previamente concluido (*opera ex tunc*) y es como si el préstamo se diluyese jurídicamente por el incumplimiento sobrevenido. El sistema legal protege al acreedor drásticamente, pero sin destruir el negocio jurídico. Fulmina cualquier incumplimiento temporal con la estrepitosa venta del inmueble, pero obligando al adquirente a respetar la hipoteca siempre que queden por vencer otros plazos de la obligación.-”.

Los apuntados, junto con la presunción del art. 1127 del C.c. y las excepciones del art. 1129, son los argumentos que permiten defender la nulidad de la cláusula contractual de vencimiento anticipado, la casación de la sentencia de instancia y la condena al Banco Hipotecario S.A., a indemnizar al prestatario los daños y perjuicios que le irrogó el vencimiento unilateral anticipado.

¿Qué juicio merece la sentencia comentada?. Para hacerlo es necesario diferenciar por un lado los hechos objeto de enjuiciamiento y por otro, las palabras utilizadas para llegar al resultado.

Y aunque los primeros no resultan enteramente asequibles¹, parece que, esencialmente, consistían en que producida la resolución unilateral de un contrato de préstamo, en que se había subrogado una sociedad, ésta demanda en juicio ordinario al Banco Hipotecario la indemnización de los daños y perjuicios que tal resolución unilateral le causa.

El TS no entra, pues, en la cuestión de la validez de la resolución unilateral en el juicio ejecutivo anterior. Sino que directamente proclama la nulidad de la cláusula contractual que aparentemente la permite. Y lo hace citando dos preceptos de la Ley Hipotecaria que, a mi juicio, el Ponente no llega a comprender bien.

En efecto, el supuesto de hecho del artículo 127 no es que se ejecute una hipoteca en reclamación de una serie de plazos vencidos, liquidados y pendientes de pago de la misma. Y su consecuencia jurídica no es que la hipoteca subsista por el resto.

¹ Porque el TS, desde hace algunos años, incumple sistemáticamente la obligación legal que tiene, conforme al artículo 372, 2º de expresar, en párrafos separados, con claridad y con la concisión posible **“las pretensiones de las partes y los hechos en que las funden, que hubieren sido alegados oportunamente, y que estén enlazados con las cuestiones que hayan de resolverse”**. Al limitarse a consignar el petitum, sin argumentación de ninguna de las partes, el TS nos hurta los hechos y los colorea a gusto, para darles la orientación conveniente a sus razonamientos y conseguir así una mayor apariencia de convicción.

Lo que el art. 127 presupone es que en juicio ejecutivo de la LEC, instado no por el acreedor hipotecario, sino por otro, se persiguen y traban bienes hipotecados. Y, como no puede menos de ser, la hipoteca, ya existente, subsiste. Ahora bien, el adquirente de los bienes puede optar, bien por asumir la hipoteca y continuar pagándola, bien por consignar la parte pendiente de pago de la misma y sus intereses futuros. De ahí que la versión originaria de la LH hablase de que el importe de la hipoteca y sus intereses “se deducirá del precio”.

Evidentemente, al no presuponer la norma que se está ejecutando la hipoteca por parte de la deuda y no ordenar la subsistencia por la restante, el argumento del Ponente cae por su base y ronda la ignorancia inexcusable.

La cita del art. 135 (que utilicé yo en mi estudio citado) sí es pertinente; pero el Ponente olvida que su presupuesto es que se haya ejercitado la acción hipotecaria por el procedimiento judicial sumario o por el extrajudicial. No en un juicio plenario previo.

O sea, que el 135 no argumenta en favor de la nulidad del pacto de resolución anticipada, sino únicamente contra su utilización unilateral en un procedimiento ejecutivo.

Sentencia do 27 de marzo de 1999

Relator: Menéndez Hernández

El recurrente, como primera pretensión, solicita la resolución de los contratos reflejados en las escrituras de ratificación y subrogación de hipoteca concertadas entre “P.F., S.L.” y Banco H.

Esta primera petición no puede prosperar porque, con posterioridad a la negociación jurídica impugnada, el adquirente de los inmuebles (dicha Promotora) los transmitió a otra entidad, actualmente propietaria de ellos. Y en tal situación surge un obstáculo insalvable, que amortiza los drásticos resortes resolutorios del art. 1124 CC. Y es este mismo precepto el que, en su último par. establece que la acción resolutoria cede ante los derechos de los terceros adquirentes de buena fe, conforme a las exigencias de la LH y como la causa de la posible resolución (el futuro incumplimiento del Banco H.) no constaba expresamente en el Registro es perfectamente aplicable el art. 34 LH.

La polémica escritura de ratificación y subrogación de hipoteca ha sido peculiarmente interpretada por el Banco H., sosteniendo que “P.F.,S.L.” “exclusivamente ha pasado a ocupar una posición de deudor hipotecario en relación al capital que de los susodichos préstamos había sido dispuesto por su antecesora”.

Esta inteligencia del convenio es jurídicamente inviable. No solo porque contradice los términos pacticios, sino también porque discrepa de los actos simultáneos y posteriores al contrato.

El documento notarial es claro: “P.F.,S.L.” se subroga en el importe del préstamo (y no solo en las cantidades ya dispuestas) y en las mismas condiciones que la primitiva hipotecante y en la inscripción de la hipoteca así consta.

Los actos coetáneos y posteriores al contrato (que deben tomarse en consideración para indagar la intención de los contratantes, según el CC) son altamente elocuentes. “P.F.,S.L.” se aviene a hipotecar unos bienes que había adquirido libres de cargas para así garantizar al banco, que había entregado importantes sumas a la hipotecante “P. S.A.”, esperando recibir en contraprestación las cantidades aun no dispuestas del préstamo inicial.

Frente a esta actitud transparente resaltan las dilaciones y falacias de los apoderados del Banco que, una vez conseguida la garantía real, obstaculizan reiteradamente la ejecución del préstamo, contrariando la buena fe negocial.

A favor de la subrogación total, entendida en el sentido pleno del art. 1212 CC (la subrogación transfiere al subrogado el crédito) discurre toda la instrumentación de la operación financiera analizada. Porque, en verdad, el genuino mutuo (aparentemente pretendido al comienzo de la escritura) se mixtifica posteriormente en el propio documento, al obligar al presunto prestatario a ingresar los 46 millones prestados en una cuenta especial ante la propia entidad” para asegurar la suficiencia legal abierta y económica de la garantía establecida y la finalidad inversora convenida en esta escritura.

“Estas cantidades quedan en poder del banco y no podrán ser retiradas mientras no resulten cumplidas a satisfacción del banco las condiciones...”

Con estos pactos se desvirtúa totalmente el contrato de préstamo, que es un contrato real y que requiere, para su perfeccionamiento, la entrega del dinero que, inmediatamente, pasa a la propiedad del prestatario, el cual puede disponer de él, ingresándolo en la cuenta que tenga por conveniente, invirtiéndolo....

La pretendida justificación para la apertura de la cuenta sería ingenua, sino fuese falsa: “para asegurar la suficiencia de la garantía.....” Lo que asegura y garantiza la efectiva restitución del dinero prestado es el gravamen que se constituye sobre los inmuebles, en tal caso, el controlar el dinero constituirá una segunda y abusiva garantía, al margen de los postulados jurídicos.

El segundo par. de esta cláusula patentiza una exorbitante y abusiva prerrogativa: es el banco el que, según su criterio a su satisfacción decidirá si entrega o no un dinero, que dejó de pertenecerle por la virtualidad traslativa del mutuo.

Se produce, por esa acumulación de ventajas bancarias, una metamorfosis en la figura jurídica elaborada. El préstamo inicial, con obligación unilateral del prestatario, se transmuta en un híbrido de obligaciones bilaterales: el prestatario tiene el deber de devolver lo que recibió, pero el prestamista, a su vez, está obligado a ir entregando sucesivamente las sumas acreditadas.

Por ello la subrogación a de revestir también un carácter bilateral, porque constituye un cambio meramente subjetivo en una preexistente relación bilateral: es decir que “P.F.,S.L.” no solo asumió la obligación de futura restitución de lo prestado, sino que asimismo sustituyó al original prestatario en el derecho a percibir las sumas pendientes de retirar de la cuenta acreditada.

Aquí está la clave de los perjuicios que se reclaman. La resistencia del Banco H. a reembolsar al recurrente las cantidades pendientes de retirar, le forzaron a solicitar nuevos créditos, con los gastos inherentes a su tramitación; por las presiones del acreedor también tuvo que cancelar anticipadamente las hipotecas, con los quebrantos económicos consiguientes.

1º) Muchos de los gastos que hubo de acometer “P.F.,S.L.” vinieron motivados por la puesta en práctica de la cláusula Decimoprimer (rescisión) de la escritura de préstamo hipotecario de 9/5/88, en cuyos derechos y obligaciones se subrogó dicha entidad; al ejercitarse la rescisión prevista en dicha cláusula, la sociedad tuvo que hacer frente a una elevada suma para evitar la enajenación de las fincas en pública subasta. De esa forma se descapitalizó y hubo de solicitar de “Banco E.” un nuevo préstamo, con todas las expensas que la nueva financiación acarrea.

Pero tal pacto decimoprimer constituye una condición contra ley. Según esta cláusula: “Aunque no haya concluido el período fijo del préstamo”.

2º) El Banco podrá exigir la devolución del capital con los intereses y gastos... en los casos de incumplirse cualquiera de las obligaciones establecidas en las estipulaciones precedentes (p. ej. el deber de abonar intereses al banco, vencimientos semestrales del capital y de los intereses, estar al corriente en el pago de los tributos, tener asegurada la obra...) teniendo el Banco en estos casos el derecho a exigir por vía de indemnización el 3% del capital que se le adeude.

Conviene, por los perjuicios irrogados al actor con el ejercicio de esta cláusula y por la generalidad con que la vienen empleando las firmas crediticias, estudiar jurídicamente el alcance de estas estipulaciones, que visibilizan frecuentemente actitudes “contra legem”.

En estos últimos años se han generalizado, en los préstamos hipotecarios, unas cláusulas que puedan precipitar los vencimientos anticipados de los préstamos y de sus garantías. Cabe preguntarse si estas condiciones son aceptables. El art. 1255 CC consagra en nuestro Derecho la libertad pacticia siempre que las estipulaciones convenidas por los contratantes no sean contrarias a las leyes.

Podemos afirmar que la condición resolutoria de los préstamos hipotecarios constituye un pacto contrario a las leyes (a los varios preceptos del CC y a los arts. 127 y 135 LH, a los que se opone frontalmente). Por tanto, da lugar a un pacto nulo, subsumible en el calor anatema del art. 6 CC: “Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho...”.

Los arts. 127 y 135 LH demuestran elocuentemente que la condición que precipita el vencimiento del préstamo constituye una cláusula poderosamente revolucionaria en el juego normal de los préstamos hipotecarios, tal como los regula nuestro Derecho sustantivo.

Etronizando esta condición se puede abortar anticipadamente la biología del préstamo garantizado.

Si se otorga un crédito con obligación de amortizarlo en un plazo de 16 años, garantizándose con hipoteca el derecho del acreedor, éste tendrá que esperar al transcurso del

plazo pactado para poder reclamar los devengos últimos, aunque esté lleno de suspicacia negocial por el hecho de que el prestatario haya dejado de satisfacer algún plazo ya vencido. Esta obligada estoicidad financiera del prestamista resulta del juego combinado de los dos arts. mencionados en la LH.

Solo conseguiría enervar esa obligada paciencia recaudatoria si consigue incluir en el contrato la mal denominada condición resolutoria del préstamo, por virtud de la cual puede precipitarse el impago hacia el vencimiento anticipado del contrato. Según las cláusulas habituales de las escrituras, el impago de un plazo del capital o de los intereses actúa como condición resolutoria del aplazamiento.

Por ello, como esta condición consigue adulterar las coordenadas temporales de los préstamos hipotecarios representa un pacto de gran trascendencia práctica, que influye poderosamente en el devenir de la relación jurídica. Es un añadido de gran importancia que modifica el curso normal de estos créditos y, por tanto, capaz de engendrar evidentes secuelas civiles y fiscales.

El art. 127 LH claramente preconiza la necesaria perdurabilidad del crédito hipotecario en los contratos habituales, en los que no se pacta la condición resolutoria del crédito. Dice este precepto. “Si el comprador no quisiera la finca con la carga de la hipoteca que queda por satisfacer, se depositará su importe con los intereses que le correspondan para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes”.

La hipoteca vigente, el deudor-propietario ha defallecido en el pago de uno de los vencimientos semestrales o no ha atendido su obligación para saldar un período de intereses. El acreedor, impaciente, mueve los resortes para la oportuna enajenación forzosa del bien hipotecado. El mejor postor consigue la adjudicación de la finca, pero la hace suya con la carga de la hipoteca que garantiza los plazos todavía no devengados. Este es el desenlace preestablecido por la ley. Pero el art. 127 le concede una opción: o asume el bien y soporta la hipoteca hasta el futuro vencimiento del último plazo convenido o bien puede recibir la finca libre de cargas, cancelándose el gravamen, si previamente consigna la cantidad debida, que habrá descontado del precio de venta.

El art. 127 demuestra elocuentemente que la situación crediticia ha de prolongarse hasta el último día convenido al contratar. Si el legislador no se sintiese constreñido por la necesidad de respetar el plazo convenido hasta sus últimas estribaciones temporales, propiciaría en el art. 127 un resultado amortizador similar al que se consigue con la condición resolutoria, lo que simplificaría las cosas desde el momento en que el adquirente se ha desprendido del principal de la deuda y hasta se han calculado todos los intereses pendientes con vistas al futuro. El acreedor podría cobrar inmediatamente y se extinguiría la relación jurídica sin perjuicio para nadie.

Pero la ley lo que postula es todo lo contrario. El dinero se entrega de presente pero sólo se puede cobrar en el futuro. La locución legal es diáfana expresiva a este respecto: se deposita el dinero “para pagar al acreedor (no ahora, simultáneamente a la percepción del numerario, que parecería cronológicamente congruente) al vencimiento de los plazos pendientes. El legislador pretende que la pendencia se mantenga hasta el final y no permite yugalarla anticipadamente.

Hubiese sido más cómodo para todos (incluso para el acreedor al que se le respeta el montante de los intereses por todo el tiempo que ha de transcurrir) que la ley se decantase no hacia un depósito proyectable en el tiempo, sino por la fórmula del pago por consignación, con eficacia momentánea.

Esta pertinacia del legislador hipotecario (congruente con el CC, según el cual el plazo se entiende establecido en beneficio del acreedor y del deudor), que no hace ninguna concesión hacia la posibilidad de resolver prematuramente el préstamo, nos sugiere la convicción de que los pactos resolutorios devienen contra legem y están teñidos de nulidad.

Si se considera que cumplen una finalidad lícita debieran derogarse los preceptos del CC que contradicen las anticipaciones resolutorias y los arts. 127 y 135 LH y los preceptos concordantes.

En bastantes casos la condición resolutoria visibiliza una actitud leonina y prepotente de las entidades financieras.

El art. 135 LH con su literalidad beligerante versus condición resolutoria, viene a invalidarla totalmente. Veámoslo:

“Si para el pago de algunos de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecho”.

La vertencia de la condición resolutoria implica (en el supuesto de conditio existit) la fulminante extinción del préstamo y de la hipoteca que lo garantiza. Impagado uno de los plazos de amortización del principal o de los intereses la condición descarga su furia exterminadora, y, subsiguientemente, se cancelará la hipoteca, puesto que el acreedor habrá percibido lo que se le adeudaba.

El art. 135 LH preconiza todo lo contrario: se transfiere la finca al rematante, pero con la carga de la hipoteca que subsiste, precisamente para continuar garantizando el pago de la parte del crédito todavía no satisfecho.

La resolución destruye retroactivamente el negocio previamente concluído (opera ex tunc) y es como si el préstamo se diluyese jurídicamente por el incumplimiento sobrevenido.

El sistema legal protege al acreedor drásticamente, pero sin destruir el negocio jurídico. Fulmina cualquier incumplimiento temporal con la estrepitosa venta del inmueble, pero obligando al adquirente a respetar la hipoteca siempre que queden por vencer otros plazos de la obligación.

Tampoco el CC da margen para el juego de la condición resolutoria que nos ocupa. La principal obligación del mutuuario consiste en restituir al prestamista otro tanto de lo recibido en el tiempo y lugar designados en el contrato. Y según el art. 1.125 CC las obligaciones a término solo son exigibles como el día llegue. Las excepciones a esta regla contenidas en el art. 1.129 CC establecen la pérdida del beneficio del plazo precisamente en que la deuda carezca de garantías, lo que no ocurre cuando los préstamos están asegurados con hipoteca.

Siempre que las deudas estén suficientemente garantizadas no serán exigibles hasta que el plazo venza. Y cuando se debilitan las garantías es cuando debe precipitarse el cumplimiento de la obligación para evitar posibles insolvencias del deudor. En congruencia con esta doctrina, el art. 1.915 CC establece que en los casos de concurso o quiebra vencen todas las deudas a plazo.

Como el término se presume (art. 1.127) establecido en beneficio del acreedor y del deudor, aquél no puede reclamar el pago antes del vencimiento y el deudor, frente a las impacencias de su prestamista, podrá rehusar el pago.

El establecimiento contractual de la condición resolutoria implica otorgar al acreedor un resorte muy vigoroso para conseguir la instantánea recuperación del total préstamo sin tener que esperar a que se cumplan los a veces dilatados plazos restitutorios. Consigue destruir el negocio jurídico alejando las zozobras cobratorias futuras y recupera las sumas prestadas para realizar otras operaciones.

La condición cumple cometidos similares a las que garantizan en las ventas el cobro del precio aplazado, contempladas en el art. 11 LH.

Uno de los motivos para la cancelación anticipada de la hipoteca (la que denominamos condición resolutoria del crédito hipotecario) era establecido en términos de imposible cumplimiento, porque se conectaba al hecho de que no se presentasen las certificaciones de obra en los plazos establecidos. El pacto decía lo siguiente: en tres meses deberá haberse realizado la cimentación; en seis meses deberá acreditarse haber realizado la mitad del presupuesto y en 18 meses deberán estar totalmente terminadas las construcciones.

Estas exigencias resultaron de imposible cumplimiento porque no se trataba de levantar un edificio de nueva planta, sino que de lo que se trataba era de rehabilitar unos edificios antiguos. Y resultó abusivo por parte del Banco el argumentar que no se realizaban las obras en los plazos previstos (que era imposible) y que no se aportaban unas certificaciones tectónicas para las que se precisaba del dinero que el banco obstaculizaba entregar. Todas estas arbitrariedades generaron desembolsos del actor, de cuyos perjuicios debe ser indemnizado.

Consecuentemente procede condenar al Banco a indemnizar a “P.F., S.L.” por los daños y perjuicios que se le han ocasionado y al abono de los intereses legales de dichas sumas y de las costas causadas, porque dichos perjuicios provienen del hecho de que el Banco H. incumplió la obligación contractual de poner a disposición del recurrente las sumas de las que no había dispuesto en su día la hipotecante y por cuanto (de conformidad con del art. 1269 CC) puede estimarse como dolosa la actuación de los representantes del banco al inducir a “P.F.,S.L.” a hipotecar las fincas que detentaba libres de cargas bajo la sugestión de que en el futuro podría, disponer de unas sumas cuya obtención luego se obstaculizó reiteradamente.

Es cierto (como invoca el actor en el motivo 2º del recurso) que se ha infringido el art. 1258 CC, al rehusar el Banco facilitar la disposición de las cantidades remanentes del crédito, contrariando a la subrogación convenida, ya que según dicho precepto los contratos,

una vez perfectos, obligan a cumplir todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.