

CONSIDERACIONES EN TORNO AL ART. 579 DE LA LEY ENJUICIAMIENTO CIVIL, TRAS LA REFORMA OPERADA POR LA LEY 1/2013 DE 14 DE MAYO (LEY ANTIDESAHCUCIOS)

Nos ha tocado vivir una época en la que el sistema judicial y las instituciones del Estado, cada vez más, están inspiradas en lo que se ha venido a llamar movimiento del 15 M o de los “perros flauta”.

De esta manera, cada vez son más los “jueces flauta” y “legisladores flauta” inmersos en distintos ámbitos:

En efecto, los mismos jueces que hasta hace menos de dos años, estimaban que un interés moratorio del 28% era absolutamente legal y razonable, pues así lo habían pactado las partes voluntariamente, hoy declaran de oficio la nulidad por abusiva de cualquier cláusula, aunque la parte no sea un consumidor o se trate de una sociedad mercantil, o conociese perfectamente lo que firmaba.

Los mismos políticos que hasta hace muy poco, alardeaban de haber hecho reformas para agilizar los desahucios y para acelerar los lanzamientos de los inquilinos morosos, hoy aprueban a bombo y platillo la Ley Antidesahucios y han paralizado un sinnúmero de desahucios ya decretados.

Lo que ocurre realmente, es que ni estos jueces, ni estos legisladores “flauta” creen realmente en lo que hacen, ni están convencidos de verdad de lo que legislan o resuelven.

Un ejemplo claro de lo que estoy exponiendo es la Ley 1/2013 que haciendo malabarismos, por una parte intenta proteger a la ingente cantidad de morosos por préstamos hipotecarios para que no pierdan su vivienda habitual, pero por otra, no quiere terminar de rematar el sistema financiero español, (tan debilitado por su propia mala gestión) introduciendo sin ambigüedades, la dación en pago como forma de extinción de la deuda hipotecaria y del procedimiento hipotecario iniciado, en su caso.

De esta forma, y dado que por un lado el legislador quiere dar respuesta a la demanda de un importante sector de la sociedad que reclamaba la dación en pago como solución en casos especiales, pero por otra, no quiere legislar unas medidas que puedan perjudicar en exceso a las entidades financieras,

crea un extrañísimo y complejo sistema que dice que se promulga en apoyo de los propietarios morosos. En lo que se refiere al precepto objeto de este comentario, voy a intentar de aclarar las líneas básicas de la reforma:

El art. 579 LEC se modifica en su apartado 2) con el fin de garantizar que el procedimiento de ejecución hipotecaria se realice de manera que los intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada.

En particular, una de las medidas estrella, es la relativa a la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual, aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior (dicha ejecución por el resto de deuda tras perder el inmueble pero sin satisfacer la deuda en su integridad, estaba y sigue estando prevista en el núm. 1 del art. 579 LEC, el cual no ha sido modificado), se pueda condonar parte de la deuda remanente, siempre que se cumpla con determinados presupuestos que ahora expondremos.

Como segunda medida estrella, introducida en el precepto, se permite que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda que ha sido ejecutada.

Entrando más en detalle, podemos decir que el supuesto de hecho para la aplicación de la reforma del art. 579 LEC, consiste en la adjudicación por parte del acreedor de la vivienda habitual hipotecada, siempre que el remate aprobado fuera insuficiente para lograr el completo pago del crédito del ejecutante.

En este supuesto, la ejecución no se suspenderá por la cantidad que reste, pero habrá de ajustarse a las siguientes especialidades:

a) Liberación del deudor:

- a. En principio, el acreedor puede reclamar la totalidad de lo que se le deba, cuando el ejecutado, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, no cubra el 65% de la cantidad total que hasta entonces quedara pendiente, incrementada en el interés legal del dinero hasta el momento del pago.
- b. Si, por el contrario, en este plazo de cinco años, satisface el 65% de la deuda, el deudor quedará liberado de su responsabilidad íntegra.
- c. De la misma manera, quedará liberado el deudor de su obligación, si no pudiendo satisfacer el 65% dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80% dentro de los diez años siguientes.

- d. Podemos concluir, pues, que el acreedor tiene la posibilidad de presentar la demanda del art. 579.1 LEC, si no hubiese cobrado su deuda en su integridad, pero si durante los cinco o los diez años siguientes a la adjudicación de la vivienda, tendrá que soportar una quita del 35% o del 20% de la cantidad total que aún quede pendiente.
- b) **Cobro del remanente:** Se prevé también en el precepto comentado que si antes de transcurrir los cinco o los diez años, se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor pudiera quedar liberado, según las reglas que hemos expuesto, se pondrá a su disposición ese remanente obtenido.
- c) **Participación en las plusvalías:** Como decíamos anteriormente, la segunda gran medida del precepto, consiste en que en el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación a favor del ejecutante, o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho, y a su vez, uno u otro (o cualquier sociedad de su grupo), en el plazo de diez años procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda que aún le quede por pagar al ejecutado en el momento de la enajenación, se verá reducida en un 50% de la plusvalía obtenida en dicha venta.

Se trata de una medida sorprendente, pues parece que cualquier tercero que venda la vivienda adquirida en el proceso de ejecución hipotecaria en los diez años siguientes, tendrá la obligación de comunicarlo al Juzgado para reducir la deuda en un 50% de la plusvalía obtenida con la venta.

Habrà que interpretar el precepto como que no todo cesionario estará sujeto al mandato, pues entiendo que solo serán aquellos que tengan conexión con el ejecutante.

Con el paso del tiempo iremos comprobando la eficacia de estas medidas, pero creo que las mismas se aplicarán en pocas ocasiones y que pocos deudores verán satisfechos sus intereses con su puesta en práctica. De igual manera, creo que los acreedores tampoco verán cumplidas sus legítimas expectativas de ver sus intereses satisfechos plenamente.

Vicente Tovar Sabio

Abogado Medina Cuadros. Magistrado en excedencia