



Premios san Raimundo de Peñafort || Recibido: 05/10/2025 || Aceptado: 17/12/2025

Ejecución hipotecaria y dación en pago en caso de incumplimiento del deudor hipotecante: análisis jurídico e implicaciones con respecto a los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030

Foreclosure and Dation in Payment in the Event of Default by the Mortgagor: Legal Analysis and Implications with Respect to the Sustainable Development Goals of the 2030 Agenda

María Amparo García Cano  0009-0000-4863-721X

Universidad de Extremadura, España.

mgarciaac@alumnos.unex.es

 Este trabajo ha sido segundo clasificado en el Premio san Raimundo de Peñafort 2025

Resumen

El procedimiento de ejecución hipotecaria ha sido objeto de cuestionamiento ante situaciones de crisis económica que afectan a personas físicas deudoras. La aplicación estricta del principio de responsabilidad patrimonial universal puede conducir, a la pérdida de la vivienda habitual sin que ello implique la cancelación total de la deuda pendiente. Hecho que ha impulsado la búsqueda de soluciones jurídicas más equilibradas, que compatibilicen la eficacia del crédito con la protección de derechos fundamentales.

Palabras clave: Acreedor hipotecario, renegociación deuda, responsabilidad patrimonial, B.E.P.I., alquiler social, ODS.

Abstract

The mortgage foreclosure procedure has been questioned in situations of economic crisis that affect debtor individuals. The strict application of the principle of universal patrimonial liability can lead to the loss of the main residence without this implying the total cancellation of the outstanding debt. This fact has prompted the search for more balanced legal solutions, which make the effectiveness of credit compatible with the protection of fundamental rights.

Keywords: Mortgage creditor, debt renegotiation, patrimonial liability, B.E.P.I., social rent, SDGs

Sumario

1. Introducción
2. Objetivos
3. El procedimiento de ejecución hipotecaria
 - 3.1. Aproximación y delimitaciones sobre la hipoteca
 - 3.2. Características del procedimiento de ejecución hipotecaria y particularidades sobre la legitimación activa y pasiva
 - 3.3. Particularidades respecto al marco normativo actual
 - 3.4. Protección de la vivienda habitual y los deudores vulnerables
4. La dación en pago
 - 4.1. Delimitaciones conceptuales
 - 4.2. Requisitos
5. Implicaciones respecto los objetivos de desarrollo sostenible
6. Conclusiones

I. Introducción

El acceso a la vivienda habitual representa una base indispensable para el desarrollo personal y social. Bajo esta premisa, la preferencia por la vivienda en propiedad frente al alquiler continúa profundamente arraigada en nuestra sociedad, respondiendo a factores culturales, sociales, económicos, psicológicos y jurídicos. Pero la consecución de una vivienda propia se suele convertir en un desafío económico complejo por su elevado costo, que, en la mayoría de los casos se solventa recurriendo a instrumentos financieros como la hipoteca a fin de viabilizar su adquisición. La contratación de una hipoteca supone la obtención de financiación para la compra de dicho inmueble a través de un préstamo garantizado, habitualmente, por la misma propiedad. Mecanismo financiero que, si bien facilita el acceso a la vivienda propia, también expone al ciudadano o a las familias a consecuencias económicas significativas pues conlleva obligaciones contractuales a largo plazo. El habitual sistema de amortización tradicional con periodicidad mensual de la hipoteca implica un gasto significativo para la economía doméstica e incide directamente en la estabilidad financiera del deudor.

Determinados factores económicos como la inflación, un tipo de interés fluctuante, una posible precariedad laboral, un desempleo imprevisto o una situación sobrevenida de crisis, pueden derivar en dificultades para atender mensualmente el pago del recibo emitido por la entidad financiera, que conducirían a impagos de cuotas de préstamo hipotecario, dando lugar a la temida morosidad y que en el peor de los escenarios podrían concluir en una ejecución hipotecaria. Este contexto implicaría, no sólo la pérdida de la vivienda gravada con la hipoteca, sino, en algunos casos, la subsistencia de la deuda con la determinada entidad financiera, cuando dicha deuda excede del valor en el que se ha adjudicado el inmueble mediante subasta del procedimiento judicial ejecutivo. Como alternativa a la ejecución hipotecaria encontramos otro mecanismo legal, la dación en pago, que si bien, también implicaría la pérdida de la propiedad de la vivienda, carece de consecuencias adicionales ya que conlleva la consideración de la deuda como satisfecha de forma íntegra y va acompañado de medidas mitigadoras tales como un alquiler social, y otras medidas paliativas como la posibilidad de recompra del mismo bien. Por tanto, los afectados contarían con la posibilidad de seguir habitando en la misma vivienda con un coste mensual reducido.

Ambos mecanismos legales, ejecución hipotecaria y dación en pago, han sido objeto de estudios de manera individualizada. De la misma forma, la hipoteca, figura jurídica clave, derecho real de garantía que trasciende del plano jurídico y se convierte en un pilar económico fundamental, movilizándolo el crédito, facilitando el acceso a la propiedad, y equilibrando la seguridad jurídica y el dinamismo económico, vertebrando el mercado inmobiliario y el sistema financiero. Consideramos de gran interés el abordaje de su aplicación práctica, el análisis de sus ventajas e inconvenientes

y de sus implicaciones por su relevancia jurídica, social y económica. Las referidas instituciones, entran en diálogo directo con los derechos económicos y sociales en especial con el derecho a una vivienda digna realizando una lectura integradora de su naturaleza y normativa jurídica con los principios de desarrollo sostenible. Desde esta visión el derecho opera como herramienta para el cumplimiento de fines superiores comprometidos internacionalmente, pues, aunque la Agenda 2030 no es jurídicamente vinculante, ha sido asumida por muchos países como marco de referencia para el diseño de sus políticas públicas, y para que sus objetivos impregnen nuestra vida diaria para un mejor presente y futuro.

Se nos plantean a través de contraposiciones, diferentes interrogantes en el desarrollo de este estudio: Cuál sería la convergencia del principio de responsabilidad patrimonial con el Código de Buenas Prácticas Bancarias. ¿Qué debe primar en nuestra legislación, las diferentes opciones procesales del acreedor hipotecario que es quien previamente concedió el crédito para facilitar el acceso a la vivienda o la protección al deudor hipotecario considerado vulnerable? ¿Cómo conviven las reestructuraciones de deuda ofrecidas por el acreedor bancario o las moratorias, que en algunos casos han sido de obligado cumplimiento para el banco, con la Ley de Segunda Oportunidad? Asimismo, es muy interesante el análisis sobre cuál es la consideración del beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho o BEPI en el sistema español actual. Nuestra última cuestión plantea en qué medida la legislación que regula la ejecución hipotecaria y la dación en pago puede o debe ser interpretados o reformulados a la luz de los ODS de la Agenda 2030 y cuáles son esos principios a los que hacemos referencia.

2. Objetivos

Es objetivo general de esta investigación, poner de manifiesto la necesidad de optimizar los mecanismos legales existentes para la gestión de la morosidad hipotecaria priorizando la dación en pago, pues consideramos que mitiga las consecuencias negativas para las familias derivadas de las ejecuciones hipotecarias ofreciendo una solución menos traumática y alineada con los ODS en lo que respecta a la protección a los hogares vulnerables.

Cómo objetivos específicos se pueden definir los siguientes:

- Enfatizar la importancia de la educación financiera en todos los ciudadanos, a fin de una mejora en la capacidad individual para la gestión de las obligaciones financieras. Se traduce en necesaria a fin de que los habitantes tanto urbanos como rurales, adquieran capacidad para tomar sus propias decisiones económicas, fortaleciendo la estabilidad social y reduciendo el endeudamiento excesivo fomentando una cultura del ahorro y la inversión.

- Sensibilizar sobre los riesgos de la morosidad hipotecaria, promoviendo una mayor conciencia sobre la importancia de proponer e incluso exigir a la entidad bancaria, que ofrezca soluciones legales adecuadas para evitar la ejecución hipotecaria.
- Analizar el papel clave de los actores implicados, y en especial de la propia entidad de crédito, en la implementación de prácticas que favorezcan la estabilidad financiera de las familias. Asimismo, poner de manifiesto cómo la dación en pago resulta más beneficiosa que la ejecución hipotecaria también para los intereses del propio banco.
- Divulgar el conocimiento de los ODS, especialmente en lo que afecta a la reducción de las desigualdades y el derecho a una vivienda digna y cómo la adecuada gestión de la morosidad hipotecaria puede contribuir a su cumplimiento.

3. El procedimiento de ejecución hipotecaria

3.1. Aproximación y delimitaciones sobre la hipoteca

Conforme al art. 2114 del Código Civil “La hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles que están afectos al cumplimiento de una obligación”. Los redactores del código civil basándose en el antiguo derecho francés abandonaron la hipoteca mobiliaria existente en el Derecho Romano. En tiempo posterior se regularían las hipotecas sobre bienes muebles y bienes navales.

En el presente trabajo centramos nuestra exposición en el préstamo hipotecario inmobiliario, cómo derecho real de constitución registral que grava un bien inmueble susceptible de inscripción registral. Y concretando aún más, nos referiremos fundamentalmente a la hipoteca inmobiliaria sobre la vivienda habitual, aunque también se mencionan otros supuestos. Prescindimos del análisis de los titulares registrales, persona física o jurídica, de sus facultades de disposición, o de la implicación del régimen matrimonial. Aunque sí queremos hacer mención en cuanto a los sujetos intervinientes, en la diferenciación entre el hipotecante no deudor y quien sí lo es. Hipotecante es el propietario del bien inmueble sobre el que se constituye la hipoteca, pero puede coincidir o no, con el deudor de la obligación garantizada. De nuestra legislación se desprende que podrá constituir hipoteca no sólo el deudor sino también un tercero que no haya contraído obligación principal, lo que implica que en la relación de titulares de un préstamo hipotecario podemos encontrar a aquel titular que es hipotecante y deudor, y un titular que sea hipotecante no deudor, es decir, aparecerá como titular en el préstamo hipotecario y firmara en escritura pública y se inscribirá la misma en el Registro de la Propiedad sobre su vivienda, pero personalmente no está obligado a la devolución de las cuotas a amortizar, ni el

banco le podrá reclamar las mismas, pero su inmueble queda directamente afecto al cumplimiento de la obligación. Este supuesto es muy frecuente en la práctica española, por ejemplo, cuando un familiar voluntariamente constituye una hipoteca sobre su vivienda para garantizar un préstamo concedido a otra persona. La normativa de transparencia exige que el hipotecante no deudor reciba la FEIN, esto es, una Ficha Europea de Información Normalizada, y la FIAE, la Ficha de Advertencias Estandarizadas, en cumplimiento a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Y que es práctica generalizada además de obligatoria en las Entidades bancarias.

En cuanto al uso indistinto de los términos “deudor hipotecante” y “deudor hipotecario”, aunque coloquialmente se usen como sinónimos, desde una perspectiva, técnica y legal, ajustada a derecho bancario, éste segundo se refiere a la persona que tiene una deuda hipotecaria, quien debe cumplir con la obligación pecuniarias, mientras hipotecante, como ya hemos indicado, implica gravar su bien inmueble en garantía. Ambas figuras pueden confluir en un mismo titular o titulares, de ahí su generalización de su uso indistinto.

Respecto al acreedor hipotecario, debemos puntualizar que, si no se trata de una entidad de crédito sino de una entidad financiera, esta última, en cumplimiento del Real Decreto 106/2011 de 28 de enero, deberá estar previamente inscrita en un registro estatal de acuerdo con dicha regulación y para dar mayor seguridad al tráfico jurídico.

3.2. Características del procedimiento de ejecución hipotecaria y particularidades sobre la legitimación activa y pasiva

Nos centramos en este procedimiento, de entre los que tiene el acreedor hipotecario para el cobro de su crédito ¹. Esta opción procesal del acreedor hipotecario supone la ejecución del bien gravado con la garantía real. Gómez Sánchez J², diferenciaba “dos relaciones en el momento de incumplimiento de una obligación garantizada por hipoteca: por un lado, la relación obligacional entre un acreedor y un deudor que desemboca en una reclamación

del crédito debido, y, por otro lado, la relación hipotecaria surgida por la constitución de un derecho real de hipoteca, entendido éste como un derecho real (poder inmediato y directo sobre una cosa) que recae sobre un bien para garantizar el pago

1. Utilizamos el término “crédito” como sinónimo de préstamo, aunque con carácter estricto no es lo mismo un préstamo hipotecario que un crédito hipotecario, se trata de productos bancarios con diferencias sustanciales en cuanto a su amortización y tipos de interés entre otras particularidades
2. GÓMEZ SÁNCHEZ J, La ejecución civil: aspectos teóricos y prácticos del libro tercero de la ley de Enjuiciamiento Civil, Ed. Dykinson, Madrid, 2004 pág 140

al acreedor mediante la realización del mismo.” Y añadía que es esta segunda relación la que origina que se sustancie la ejecución hipotecaria.

Es título ejecutivo suficiente para los préstamos hipotecarios la escritura de constitución de hipoteca (art 517 LEC) debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad (art 685 LEC). La hipoteca debe estar válidamente constituida y formalmente inscrita para desplegar eficacia real frente a terceros (art 1875 CC y 130 Ley Hipotecaria).

Asimismo, debe existir un incumplimiento de la obligación garantizada, es decir, ha de existir impago por parte del prestatario. Según la Ley 5/2019 dicho impago ha de ser del equivalente a 12 cuotas mensuales o del 3% del capital concedido si nos encontramos en la primera mitad del periodo de amortización. O bien el impago debe corresponder a 15 cuotas mensuales o al 7% del capital concedido si estamos en el segundo periodo. Es obligatorio un requerimiento no exitoso, de pago previo de forma fehaciente mediante carta o burofax (art 573 LEC), para dar posteriormente el préstamo por vencido a fin de fijar la cantidad total adeudada, ya que en la demanda de ejecución debe indicarse la cantidad líquida, vencida y exigible.

La legitimación activa corresponde al acreedor hipotecario que figure como titular del derecho de hipoteca en el Registro de la Propiedad en el momento de presentar la demanda (art 685 LEC), es decir, a la entidad bancaria que concedió el préstamo garantizado con la hipoteca. En la actualidad, debido a las absorciones y fusiones en el ámbito bancario, no es supuesto extraño, que la demanda sea presentada por una entidad financiera diferente a la que inicialmente concedió el préstamo hipotecario o incluso por algún fondo de inversión que hubiera adquirido dichos derechos de crédito y que no hayan inscrito dicha sucesión en el Registro de la Propiedad. Ante esta situación existen dos corrientes, una primera y anterior que continúa siendo la más defendida y que consideraba que dicha falta de inscripción o una inscripción posterior, implica que no es oponible frente a terceros pero que sí lo es entre las partes. Así fue defendido por el Tribunal Supremo en Sentencias desde 1989 hasta 2007, en sentencia 665/2007 4 de junio de 2007, sostiene que “como viene señalando la jurisprudencia (SS 5-Noviembre-1.974, 16-Octubre-1.982, 11-Enero-1.983 y 23-Octubre-1.984, entre otras), la cesión de créditos puede hacerse válidamente sin conocimiento previo del deudor y aún contra su voluntad, sin que la notificación a este tenga otro alcance que el obligarlo con el nuevo deudor debiendo entenderse las exigencias de la legislación Hipotecaria art 149 de inscripción del crédito hipotecario cedido en sus efectos en relación a terceros, puesto que en esta materia el ordenamiento jurídico especial, tanto en el orden civil como hipotecario, sigue la orientación, y consiguiente normativa, de que la inscripción es meramente declarativa, y, en consecuencia, sólo robustece el título inscrito frente a dichos terceros a los efectos de la fe pública registral, y por ello, la inscripción no tiene valor constitutivo

tratándose de la cesión de créditos hipotecarios” y añade que “ el hecho de que el demandante actúe en un procedimiento judicial como cesionario del crédito hipotecario no le priva de la condición de titular favorecido por la inscripción frente al demandado, aunque la cesión haya sido inscrita frente al demandado en fecha posterior. Con tal doctrina jurisprudencial quedaría ya desvirtuada la tesis de nulidad propugnada por la actora (...)”

Frente a ello, existe otra corriente como se pone de manifiesto en el auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, AAP Barcelona 52/2016, 15 de febrero de 2016, que considera que el deudor hipotecario sí podría en tal caso alegar la falta de legitimación activa de la entidad financiera ejecutante, como oposición en el procedimiento.

Respecto a la legitimación pasiva, se encuentra regulada principalmente en los artículos 681 y siguientes de la LEC, corresponde fundamentalmente al deudor hipotecario, aunque la demanda también deberá dirigirse al hipotecante no deudor, en caso de existir, y en su caso, a terceros poseedores que hayan adquirido el inmueble con posterioridad a la constitución de la hipoteca y estén inscritos en el Registro de la Propiedad. Rige el principio de tracto sucesivo registral, de manera que sólo afectará a quien esté formalmente inscrito en el Registro de la Propiedad como titular del derecho real afectado.

3.3. Particularidades respecto al marco normativo actual

Este procedimiento procesal para la satisfacción de los derechos de los acreedores hipotecarios encuentra su regulación fundamental en la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, que ha sido objeto de recientes reformas.

La LO 1/2025 de 2 de enero, de medidas en materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia, han modificado aspectos sustanciales del proceso, especialmente en lo que respecta a la tramitación electrónica, la obligación de acudir a un medio adecuado de resolución de conflictos antes de iniciar el procedimiento judicial, la eliminación de la distinción entre primera y segunda copia de la escritura pública como título ejecutivo, permitiendo que cualquiera expedida con carácter ejecutivo sea válida, y las condiciones de la subasta judicial. Novedades que impactan tanto en el procedimiento como en la protección de los derechos de los consumidores.

Previamente, la Ley 12/2023 y el Real Decreto-ley 6/2023, en vigor desde el 10 de enero de 2024, establecía la obligación de iniciar los procedimientos mediante demanda electrónica. Esta medida tuvo como objetivo modernizar y agilizar la tramitación de los procedimientos judiciales, incluyendo la ejecución hipotecaria.

3.4. Protección de la vivienda habitual y los deudores vulnerables

A grandes rasgos, el procedimiento de ejecución hipotecaria culminaría con la adjudicación del inmueble al acreedor o a un tercero, e incluso puede conllevar un procedimiento de lanzamiento en el caso de una vivienda ocupada y cuya posesión no se entregue voluntariamente, por lo que derivaría en un desahucio.

En nuestro contexto jurídico, la vivienda habitual ha sido objeto de especial protección. Especialmente en situaciones de vulnerabilidad.

3.4.1. Ley 1/2025

En cuanto a la adjudicación de la vivienda habitual del deudor.: Supone un fortalecimiento de la protección de la vivienda habitual. Con el objetivo de reforzar dicha protección, establece limitaciones a las subastas judiciales. La vivienda habitual no podrá adjudicarse por debajo del 70% de su valor de subasta, salvo que la oferta cubra la cantidad debida al ejecutante por todos los conceptos, en cuyo caso no podrá aprobarse el remate de la vivienda por menos del 60% de ese valor.

3.4.2. El Código de Buenas Prácticas

Tal como recoge la Guía de Herramientas para el Deudor Hipotecario en Dificultades de Pago, publicada por el Banco de España en Marzo de 2024; el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, modificado por el Real-Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, y que modifica al Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Por tanto, ofrece a los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad un conjunto de medidas para aliviar la carga financiera de sus hipotecas, así como adopta otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.

En el marco del sistema financiero español, el Código de Buenas Prácticas, representa un instrumento esencial para atender situaciones de vulnerabilidad económica derivadas del endeudamiento hipotecario. Su finalidad es establecer medidas voluntarias para las entidades financieras, que, una vez aceptadas, se convierten en “de obligado cumplimiento” para dichas entidades en relación con los deudores que cumplan ciertos requisitos. Actualmente existen dos Códigos de Buenas Prácticas principales, vigentes y aprobados por el gobierno español, que responden a diferentes contextos de crisis económica y social. El primero introducido en el contexto de la crisis financiera de 2008, mediante Real Decreto Ley 6/2012, modificado y ampliado en varias ocasiones, destacando las leyes Ley 1/2013 de 14 de mayo y Ley

5/2019 de 15 de marzo. Y un segundo Código estableciendo en 2022 un nuevo marco para la reestructuración de las deudas.

Desde la publicación del mencionado RD-ley 19/2022 y su modificación por RD-ley 8/2023, podemos afirmar que están en vigor dos Códigos de Buenas Prácticas, el de 2012

que pretendía la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, que fue reformado por el RD-ley 19/2022 y un nuevo Código para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad que tiene su origen en dicho Real Decreto en su título II, y que nació con una vigencia limitada en el tiempo, hasta 31 de diciembre de 2024. Pero cuya duración fue ampliada mediante RD-ley 7/2024, por un periodo adicional de 12 meses, pero que tiene otro plazo específico, en concreto hasta mayo de 2026, para las personas residentes en las zonas afectadas por la DANA ocurrida entre octubre y noviembre de 2024, el Consejo de ministros reunido el 11/11/2024 adoptó acuerdo para modificar el Código de Buenas Prácticas y adaptarlo al Real Decreto por el que se adoptaron medidas urgentes en respuesta a los daños causados por la DANA.

El Real Decreto Ley 19/2022 de noviembre está estrechamente relacionado con la Ley 16/2022 de 5 de septiembre³ ya que ambos forman parte de reformas del marco concursal español para adaptarlo a la Directiva (UE) 2019/1023 de reestructuración e insolvencia.

Cómo medidas más significativas contempladas se encuentran la posibilidad de reestructuración de la deuda, solicitud de quita, carencias en las amortizaciones de capital, reducciones del tipo de interés aplicable y alargamientos en los plazos de amortización. Asimismo, mecanismos de segunda oportunidad, la dación en pago, todo ello en un marco de adhesión voluntaria para las entidades financieras, pero de obligado cumplimiento una vez aceptado el marco.

El Código de Buenas Prácticas, Real Decreto-ley 6/2012, de 09 de marzo, es instrumento, como hemos indicado, de adhesión voluntaria para entidades financieras, se podría considerar un instrumento de *softlaw*, es decir, normas de carácter voluntario que se tornan obligatorias tras la adhesión y tienen eficacia jurídica práctica. Se orienta, por tanto, a ofrecer soluciones más equilibradas, entre ellas, la dación en pago, que permite al deudor saldar la totalidad de la deuda mediante la entrega del

3. Ley 16/2022, de 05 de Septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, para la transposición de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades (Directiva sobre reestructuración e insolvencia). -Boletín Oficial del Estado de 06-09-2022

inmueble, mitigando el impacto social del sobreendeudamiento sin quebrantar las garantías propias del tráfico jurídico.

Desde el punto de vista del sistema bancario, también reduce el riesgo reputacional, al demostrar una disposición activa para ayudar a sus clientes en situaciones de dificultad, ofreciendo soluciones negociadas previas, al procedimiento judicial.

3.4.3. La ley de la segunda oportunidad y BEPI

La ley 25/2015, de 28 de julio, (BOE num 180 de 29 de julio de 2015) de mecanismos de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, fue la norma que introdujo por primera vez en España un sistema específico para la exoneración de deudas de personas físicas. Hasta su aprobación, nuestro ordenamiento carecía de un cauce claro para liberar a un deudor persona natural insolvente de sus obligaciones insatisfechas, la persona física no contaba con herramienta jurídica para evitar la responsabilidad universal consagrada en el art 1911 del Código Civil. La ley 25/2015 modificó la antigua ley concursal 22/2003 introduciendo el Beneficio de Exoneración del Pasivo Insatisfecho (BEPI) como mecanismo extraordinario para liberar deudas tras el concurso de acreedores. La existencia de deficiencias prácticas, así como la escasa protección al deudor vulnerable derivan en el Texto Refundido de la Ley Concursal de 2020, (Real Decreto Legislativo 1/2020 de 5 de mayo) y la Ley 16/2022 de 5 de septiembre, que han reformado y perfeccionado el sistema de la segunda oportunidad integrándolo más claramente en el concurso.

En relación con los prestatarios hipotecarios, esta ley permite que los deudores hipotecarios persona física accedan a un instrumento legal liberatorio de las deudas que persistan tras la ejecución de su vivienda, siempre que se cumplan ciertos requisitos de buena fe, pues como hemos indicado anteriormente, en España el sistema hipotecario se basa en la responsabilidad patrimonial universal del art 1911 CC: si el valor obtenido en subasta de la vivienda no cubre la totalidad del préstamo, el deudor sigue siendo responsable del saldo remanente. Es preciso incidir en este aspecto con claridad: las deudas con garantía real quedan fuera de la Ley de la Segunda Oportunidad, la garantía real se ejecuta sobre el bien y sería la obligación personal la que quedaría cancelada si se le concede el beneficio de exoneración.

4. La dación en pago

Cómo opciones y defensas, desde la perspectiva del deudor hipotecario⁴, previo al inicio de las acciones judiciales entre prestatario y banco pueden existir negociacio-

4. Durante el proceso judicial el deudor podrá oponerse por motivos como cláusulas abusivas (por ejemplo. intereses de demora), errores formales en la escritura o procedimiento o la falta de legi-

nes, en lo que respecta a la reestructuración de la deuda, a solicitudes de carencia, a una venta pactada, o al acogimiento al Código de Buenas Prácticas, en el que se contempla la dación en pago. Si no hay acuerdo y el impago persiste, el banco podrá iniciar la ejecución hipotecaria.

Si la entidad bancaria está adherida al Código de Buenas Prácticas, tendrá obligación de ofrecer, o en su caso aceptar, la dación en pago, pero en ciertos supuestos concretos y con la concurrencia de condiciones específicas.

4.1. Delimitaciones conceptuales

La dación en pago se puede explicar como una figura jurídica que permite extinguir una deuda mediante la entrega de un bien distinto al inicialmente pactado. En el ámbito hipotecario español, ha ido cobrando relevancia a raíz de las sucesivas crisis económicas que afectaron a los hogares. Aunque no es una solución prevista de forma general en el sistema hipotecario español.

Por tanto, la dación en pago, o *datio in solutum*, es una figura jurídica mediante la cual un deudor entrega al acreedor una prestación diferente a la originalmente pactada, con el fin de extinguir la obligación. No encuentra regulación expresa en el Código Civil español, su aplicación se ha desarrollado a través de la doctrina y la jurisprudencia, consolidándose como institución fundamental en el ámbito de la ejecución hipotecaria.

Díez Picazo⁵ analiza esta figura como el negocio jurídico por el cual el deudor entrega y el acreedor acepta, en sustitución de la prestación debida, otra distinta que extingue la obligación primitiva.

El art 1156 CC indica: "Las obligaciones se extinguen: por el pago o cumplimiento, por la pérdida de la cosa debida, por la condonación de la deuda, por la confusión de derechos, por la compensación y por la novación". Conforme al art 1166 CC: "El deudor de una cosa no puede obligar al acreedor a recibir en pago otra diferente, aunque sea de mayor valor.". Y según el art 1280 se requiere que ciertos actos y contratos, como los que implican la transmisión de derechos reales sobre bienes

timación del banco, antes referida. El control de cláusulas abusivas en los contratos de préstamo hipotecario de consumidores ha sido una cuestión recurrente. El Juzgado de Instancia número 5 de Cartagena planteó el 9 de enero de 2025 una cuestión prejudicial al Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) para determinar si el artículo 695 de la LEC es compatible con la Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores. La consulta se centra en si, durante un proceso de ejecución hipotecaria, el tribunal nacional debe revisar las cláusulas del contrato por abusivas y si se pueden presentar pruebas sobre el perjuicio económico al consumidor.

5. Díez Picazo, L. Fundamentos de derecho civil patrimonial, volumen II, editorial Civitas, Madrid, 2008 (pag 631)

inmuebles, consten en documento público. Estos artículos, en conjunto, permiten la configuración de la dación en pago como un acuerdo entre deudor y acreedor para extinguir una obligación mediante una prestación distinta, siempre que exista consentimiento mutuo y se cumplan los requisitos formales cuando sea necesario.

La perspectiva que resaltamos de la dación en pago es la de constituir una medida de protección. El Código de Buenas Prácticas la introdujo de esta forma, como una medida para proteger a los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad y aporta un marco normativo específico para que ciertos deudores hipotecarios puedan acceder a la misma de forma estructurada y con garantías, dentro de un protocolo oficial, estableciendo criterios objetivos. Según el Banco de España (2023), la dación en pago permite al deudor saldar su deuda entregando la vivienda al acreedor, extinguiendo así la obligación pendiente. Esta medida busca evitar el desahucio y facilitar la reintegración del deudor en el sistema financiero.

4.2. Requisitos

Para solicitar la dación en pago deben confluir una serie de circunstancias o requisitos, que, si no se cumplieran, la actuación sería ajena al código. Las reproducimos según se encuentran recogidas por el Banco de España, éstas son:

- “Que el deudor se encuentre en el umbral de exclusión.
- Que el precio de adquisición de la vivienda cumpla con el límite impuesto, con un máximo de 250.000 euros.
- Que el plan de reestructuración de la deuda sea inviable.
- Que la entidad haya optado por no aplicar la quita de la deuda.
- Que aunque el banco haya iniciado un procedimiento de ejecución, no se haya dictado el anuncio de subasta.
- Que la vivienda no esté gravada con cargas posteriores.
- Que la solicitud se haya presentado dentro de los 24 meses siguientes a la solicitud de reestructuración o, en un momento posterior, para aquellos deudores que tengan aprobado y en curso un plan de reestructuración y observen su imposibilidad de atender los pagos”

En la práctica bancaria, el prestatario deberá facilitar a la entidad bancaria los documentos que ésta le solicite, fundamentalmente referentes a la escritura de propiedad de la vivienda, el estar a corriente de pago de suministros o en su caso los últimos pagados y datos sobre los recibos adeudados, igualmente en el caso del IBI, y la Comunidad de Propietarios de existir. El deudor, tiene la posibilidad de solicitar arrendar la vivienda mediante un alquiler social, durante un periodo inicial de 24

meses que será prorrogable y cuya renta no podrá ser superior al 3% del importe de la deuda en el momento de la dación. La entidad redactará el contrato, y si la parte prestataria está conforme, firmarán la dación en Notaría en Escritura Pública.

Con la entrega de la vivienda mediante dación en pago, quedaría totalmente extinguida la deuda que se garantizaba con la hipoteca y se daría por extinguida también toda responsabilidad personal tanto del deudor como de terceros.

5. Implicaciones respecto los objetivos de desarrollo sostenible

La Asamblea General de las Naciones Unidas, en 2015, en el primer párrafo del Preámbulo de la Agenda 2030, hace referencia a la erradicación de la pobreza como requisito indispensable para el desarrollo sostenible, dice textualmente que “la presente Agenda es un plan de acción en favor de las personas, el planeta y la prosperidad”. Para ello plantean 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), y 169 metas.

Varios son los ODS, que aun sin ser jurídicamente vinculantes, pretenden un compromiso de los ordenamientos jurídicos para promover mecanismos que reduzcan la desigualdad, garanticen una vivienda digna y refuercen la justicia social. De hecho, la Agenda 2030, está cada vez más presente en el tejido social, y su influencia se manifiesta tanto en reformas legislativas cómo en la jurisprudencia donde los tribunales invocan los ODS como criterios para favorecer la tutela de los derechos fundamentales.

Son ODS relevantes en este análisis:

- **ODS 1:** Fin de la pobreza, las ejecuciones hipotecarias agravarán la situación de vulnerabilidad si no están acompañadas de mecanismos de protección.
- **ODS 10:** Reducción de las desigualdades, para evitar desequilibrios sociales.
- **ODS 11:** Lograr ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. Y en su apartado 1 añade, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas digna.
- **ODS 16:** Paz, justicia e instituciones sólidas. Impulsa el acceso a la justicia y el respeto por los derechos de todos.

De este modo, integrar las diferentes figuras analizadas en clave de sostenibilidad jurídica implica avanzar hacia un modelo legal más equitativo y alineado con los compromisos internacionales en derechos humanos y desarrollo sostenible.

6. Conclusiones

El orden jurídico contemporáneo se enfrenta al desafío de reconciliar la seguridad jurídica y la eficiencia procesal con la justicia social. El derecho de los acreedores hipotecarios a la satisfacción plena de su crédito, en virtud del principio de seguridad jurídica y de la autonomía de la voluntad plasmada en los contratos, persiste como pilar esencial del tráfico jurídico-económico. Paralelamente, los deudores hipotecarios se erigen como sujetos de especial tutela frente a la potencial afectación del derecho a la vivienda, reconocido como fundamental y Objetivo de Desarrollo Sostenible. Objetivos, que, aunque no vinculantes, orientan la construcción normativa hacia la justicia social, la

reducción de desigualdades o el acceso a una vivienda digna.

La tensión entre estos intereses ha propiciado la configuración de mecanismos protectores, tales como la dación en pago, la reestructuración de deudas, las moratorias hipotecarias o las limitaciones a la ejecución forzosa, cuyo objeto es equilibrar la protección del deudor en situación de vulnerabilidad sin menoscabar indebidamente los derechos legítimos del acreedor

Podemos afirmar que el ordenamiento jurídico español, se ha adaptado y ha asumido la obligación de articular soluciones que, respetando los principios de legalidad, proporcionalidad y razonabilidad, permiten armonizar el derecho de crédito del acreedor con los derechos fundamentales del deudor. En suma, la protección de los deudores hipotecarios, lejos de implicar una negación de las prerrogativas del acreedor, constituye una manifestación del principio de justicia social que debe presidir toda relación jurídica, en sintonía con la Agenda 2030 y los compromisos internacionales en materia de desarrollo humano sostenible.

Referencias bibliográficas

- Adan Domenech, F., (2009) *La ejecución hipotecaria*. Ed. Bosch editor.
- Agenda 2030. Distribución limitada. 18 de septiembre 2015. Español. (original, inglés) ONU.
- Belinchón Romo, R., (2012). *La dación en pago en derecho español y derecho comparado*. Ed. Dykinson.
- Díez-Picazo y Antonio Gullón. (2019). *Sistema de derecho civil, volumen III tomo I*. Editorial Tecnos.
- Díez-Picazo, L., (2008). *Fundamentos de derecho civil patrimonial, Volumen II, Las relaciones obligatorias*. Edit Civitas
- Enrile de Rojas, M . (2015). *La dación en pago, una solución*. Revista La Toga. nº 190. Ilustre Colegio de Notarios de Sevilla

- Gimeno Sendra, V., (2024). *Introducción al derecho procesal*, Editorial Tirant lo blanch.
- Guía de herramientas para el deudor hipotecario en dificultades de pago, Banco de España. Eurosistema. 22 de marzo de 2024.
- <https://cliente bancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productos/servicio/financiacion/deudores-hipotecarios-sin-recursos/guia-textual/medidas-codigo-buenas-practicas/dacion-en-pago-de-la-vivienda-habitual.html>
- INE, Instituto Nacional de Estadística. *Estadísticas sobre ejecuciones hipotecarias. últimos datos*, <https://www.ine.es>
- Informe ODS 2024, *The sustainable development goals reporte 2024*
- Lasarte Álvarez, C., (2010). *Derechos reales y derecho hipotecario. Tomo V de Principios de derecho civil*. Editorial Marcial Pons.
- Legislación hipotecaria (2ª edición, 2022). Aranzadi.
- Ilustre Colegio de Abogados de Madrid. web.icam.es.
- Montero Aroca, J., (2012) *Ejecución de la hipoteca inmobiliaria*, Valencia, Edit Tirant lo Blanch.

Conflicto de intereses

En esta publicación no se presentó ningún conflicto de interés.

Financiación

Esta publicación no ha recibido ninguna ayuda o financiación.