

## LA DACIÓN EN PAGO, UN MAL MENOR. TRATAMIENTO FISCAL DE LA DACIÓN EN PAGO<sup>1</sup>

Luis María Romero Flor

Profesor Contratado Doctor de Derecho Financiero y Tributario

Universidad de Castilla-La Mancha

**Resumen:** En el actual escenario de crisis económica no son muchas las alternativas que le quedan a las entidades financieras ante el constante incremento de la morosidad en el pago de las hipotecas, o bien ejecutan judicialmente el bien inmueble, o bien aplican otras alternativas entre las que ha adquirido en los últimos tiempos un especial protagonismo la dación en pago. No obstante, antes de aceptar una dación en pago es imprescindible que el deudor esté debidamente informado de todos los costes e impuestos que le va a suponer la realización de dicha operación.

**Palabras clave:** dación en pago, hipoteca, entidades financieras.

**Title:** *Datio in solutum*, a least bad option. Fiscal arrangement of the *datio in solutum*

**Abstract:** In the actual crisis situation there are only few possibilities for the banks to stop mortgages non-payment, judicial enforcement of the property (foreclosure) or other new possibilities introduced by the last legislation like *datio in solutum*. However, before taking this alternative is mandatory to inform the debtor about the cost and tax he must assume.

**Keywords:** *datio in solutum*, mortgage, financial entities.

**SUMARIO:** 1. Introducción. 2. Configuración jurídica de la dación en pago: ¿solución o problema? 3. Consecuencias tributarias derivadas de la dación de pago: 3.1. El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

---

<sup>1</sup> La publicación del siguiente artículo tiene su origen en la conferencia que bajo el mismo título el autor expuso en la Jornada Técnica "Alternativas al lanzamiento en los desahucios hipotecarios", celebrada en Toledo por el Centro de Estudios de Consumo (CESCO) el 12 de noviembre de 2012.

3.2. El impuesto sobre la renta de las personas físicas. 4. Reflexión a modo de conclusión. 5. Bibliografía.

## 1. Introducción

Dentro del panorama actual, caracterizado por una grave crisis económica, una situación que se repite es el constante incremento de la insolvencia y la consiguiente morosidad en el pago de las deudas contraídas por parte tanto de personas físicas como jurídicas: los primeros, que al no poder pagar la hipoteca probablemente por encontrarse en situación de desempleo y precariedad, deben cancelar su deuda mediante la entrega de elementos de su patrimonio, normalmente su vivienda.

Y lo mismo cabe decir desde la perspectiva del deudor persona jurídica, que para saldar sus deudas, en ocasiones, debe solicitar la declaración judicial en concurso por insolvencia, pasando los acreedores a formar parte de la masa pasiva del concurso<sup>2</sup>.

Ante esta situación económica en la que nos encontramos, y que ofrece contadas opciones para el cobro de créditos, las entidades financieras o bien ejecutan judicialmente el bien inmueble (subasta y expulsión), o admiten la figura jurídica de la dación del inmueble en pago del crédito, tan poco empleada durante largos años, pero que parece que últimamente ha adquirido especial relevancia como alternativa eficaz, rápida y viable que puede beneficiar a acreedores y deudores<sup>3</sup>, por medio del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, como si realmente fuese la panacea que acabe con todos nuestros males, sobre todo los que aquejan al campo hipotecario.

Esta petición<sup>4</sup> orientada a garantizar que los deudores puedan dar el inmueble a la entidad financiera y que ello sea suficiente para extinguir sus deudas, parece razonable si tenemos en cuenta el desbarajuste imperante durante los últimos años, basado en la concesión de préstamos hipotecarios, y en la previa valoración de los inmuebles.

Sin embargo, esta solución que aparece reflejada en el Real Decreto-Ley 6/2012 nos recuerda vagamente a las palabras de San Mateo, cuando mencionaba que "*muchos son los llamados pero pocos los escogidos*"; pues hasta ahora, y pese a las escasas concesiones<sup>5</sup> de esta figura basada en la dación en pago, su uso ha

---

<sup>2</sup> Con la incertidumbre que ello conlleva en cuanto al cobro del crédito, la misma que está presente cuando se reclama judicialmente un crédito.

<sup>3</sup> Los acreedores verán saldados sus créditos y los deudores que al modificar la forma de pago evitarán que la insolvencia les lleve al concurso.

<sup>4</sup> Realizada por algunos sectores de la sociedad tales como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, UGT, OCU, el Defensor del pueblo, entre otros.

<sup>5</sup> Hasta el momento de redacción del presente artículo, ocho son las daciones en pago producidas desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

permitido a varios deudores el poder beneficiarse de esta solución, sobre todo en el caso de deudores de nacionalidad distinta a la española, ante el riesgo de que regresaran a su país de origen y su localización se convirtiera en poco menos que una misión imposible.

Por tanto, nuestro objetivo, a la hora de hablar de la aplicación de la dación de pago como forma de cancelación del préstamo hipotecario obtenido para la adquisición de un inmueble, no es tanto, entrar a valorar la bondad o maldad de su establecimiento; sino más bien, hacer una breve referencia de las consecuencias fiscales que conlleva la aplicación de dicha figura, y en especial centraremos nuestra atención, en el caso de préstamo hipotecario obtenido por una persona física para la obtención de vivienda<sup>6</sup>.

## 2. Configuración jurídica de la dación en pago: ¿solución o problema?

La dación en pago en el derecho sustantivo civil, a diferencia del ámbito fiscal, no goza de una específica definición ni de una directa regulación en el Código Civil, aunque existen alusiones a esta figura en varios artículos del mencionado derecho sustantivo; por lo que dada esta falta de regulación legal, su régimen jurídico es más bien de construcción convencional, y sobre todo de carácter jurisprudencial.

Sin ser nuestro objetivo entrar a conocer si la dación en pago constituye un negocio *datio pro soluto* o *cesio pro solvendo*<sup>7</sup>; pero centrandó nuestra atención en los diversos criterios jurisprudenciales al respecto<sup>8</sup>, podemos extraer que la dación en pago se configura como un acto, contrato, negocio jurídico o acuerdo similar a la compraventa, en virtud del cual, y al amparo de la autonomía de la voluntad de las partes, una persona determinada (deudor) entrega la plena propiedad de un bien concreto de su patrimonio a otra persona determinada (acreedor), quien a su vez aceptará una prestación diferente a la originariamente pactada, quedando de esta manera extinguida la obligación de satisfacer el pago del débito o crédito pendiente, el cual adquiere la condición de precio del bien que se entrega, como si se tratara de un *ídem corpus*.

De todo lo anterior, se puede concluir que tres son los elementos que caracterizan la dación de pago, a saber:

- a) Consentimiento del acreedor, pues la entidad financiera es "libre" de aceptar o rechazar una proposición de dación de pago; libertad que en virtud del Real

---

<sup>6</sup> Por lo que dejamos para un estudio posterior los efectos fiscales de la aplicación de la dación en pago cuando es realizada por empresarios o profesionales.

<sup>7</sup> Como el contemplado en el artículo 1.1775 del Código Civil.

<sup>8</sup> Entre otras, *Cfr.* Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de febrero y 4 y 15 de diciembre de 1989; 29 de abril de 1991; 19 de octubre de 1992; 27 de febrero de 1993; 28 de junio y 14 de julio de 1997; 30 de noviembre de 2000; así como la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de 25 de febrero de 2006.

Decreto-Ley 6/2012 se convierte en obligatoria si se cumple el ámbito de aplicación de dicha normativa<sup>9</sup>.

- b) Prestación distinta a la inicialmente convenida, y
- c) Extinción inmediata de la obligación, en concreto, y en el caso que nos ocupa, de la deuda derivada de un préstamo hipotecario, pese a que la misma no aparezca contemplada expresamente en el artículo 1.156 del Código Civil como uno de los medios de extinción de las obligaciones.

Por tanto, si la entidad financiera ha aceptado la dación en pago de una vivienda propiedad del deudor como forma de saldar la totalidad de la hipoteca, el deudor quedará liberado del pago de la deuda contraída con la entidad financiera.

### 3. Consecuencias tributarias derivadas de la dación de pago

Tal y como hemos tenido oportunidad de observar, si el prestatario consigue que la entidad financiera acepte la dación en pago, habrá conseguido<sup>10</sup> que la entidad financiera acepte quedarse con su inmueble; y a cambio, dar por saldada la totalidad de la deuda contraída<sup>11</sup>.

Sin embargo, aunque se acaba la relación deudora con la entidad financiera, es posible que se inicie con toda probabilidad para el cedente una nueva e inesperada relación deudora, esta vez con la Hacienda Pública, encontrándose de nuevo en una nueva situación de morosidad, sólo que ahora no podrá adquirir bienes ni obtener financiación hasta que se ponga al día en sus correspondientes obligaciones tributarias.

Las consecuencias fiscales<sup>12</sup> derivadas de la dación de pago por parte de una persona física para cancelar el préstamo hipotecario se suelen revelar de forma distinta en cada una de las siguientes formas impositivas:

- Tributación en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por la plusvalía obtenida por el bien inmueble urbano dado en pago,
- Tributación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas<sup>13</sup> por la ganancia o pérdida patrimonial.

---

<sup>9</sup> Así lo manifiesta el apartado 3, letra a) *in fine* del Anexo del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, al indicar que "*en estos casos, la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor [...] quedando definitivamente cancelada la deuda*".

<sup>10</sup> Al contrario que la mayoría de los mortales.

<sup>11</sup> La cual con toda probabilidad, no sólo consistía en la concesión del préstamo que sirvió para su adquisición, sino que en muchas ocasiones, también para la adquisición de los muebles, el coche y las vacaciones.

<sup>12</sup> Que no suelen ser inmediatas sino que se suelen aparecer pasados unos meses.

<sup>13</sup> O por el Impuesto sobre Sociedades (IS) si se trata de una persona jurídica.

Evidentemente, cuando la dación en pago de un elemento patrimonial se realiza por un empresario o profesional para el pago de una deuda, además de la tributación por el Impuesto sobre Sociedades por las pérdidas o ganancias que se ponen de manifiesto, también dará lugar a la tributación indirecta, que simplemente apunto pero sin desarrollarla:

- En este sentido, si el sujeto persona jurídica se ve obligado a realizar una dación de un elemento de su patrimonio empresarial o profesional para saldar su deuda, la operación estará sujeta a tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido, constituyendo la base imponible el importe total de la contraprestación obtenida<sup>14</sup>, es decir, la cuantía de la deuda cuya dación extingue.
- Si, la dación de pago se produce por un empresario o profesional, está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido y se trata de un acto inscribible o formalizable en escritura pública, la operación estará sujeta en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Por el contrario, en aquellos supuestos en que la dación en pago se realiza entre particulares, la operación estará sujeta a tributación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas<sup>15</sup>. Pero por suerte, en este caso, quien debe de pagarlo es el adquirente del bien, es decir, la entidad financiera. Algo debería de tocarle ¿no?; siendo la base imponible en este supuesto el valor real del inmueble aceptado por la entidad financiera para la cancelación de la deuda del sujeto que la transmite, sin minoración de deudas<sup>16</sup>; por tanto, lo relevante es que en ocasiones la base imponible de este tributo será superior al importe de la deuda que se cancela.

### 3.1 El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

El primer susto, sobre todo por inesperado, que recibe quien se ha visto en la necesidad de renunciar al inmueble de su propiedad mediante la dación en

---

<sup>14</sup> El artículo 78 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido indica que *"la base imponible del impuesto estará constituida por el importe total de la contraprestación de las operaciones sujetas al mismo procedente del destinatario o de terceras personas"*.

<sup>15</sup> Indica la letra A, del apartado 2 del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que *"se consideran transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del impuesto: las adjudicaciones en pago y para pago de deudas, así como las adjudicaciones expresas en pago de asunción de deudas. Los adjudicatarios para pago de deudas que acrediten haber transmitido al acreedor en solvencia de su crédito, dentro del plazo de dos años, los mismos bienes o derechos que les fueron adjudicados y los que justifiquen haberlos transmitido a un tercero para este objeto, dentro del mismo plazo, podrán exigir la devolución del impuesto satisfecho por tales adjudicaciones"*.

<sup>16</sup> Así lo recoge el artículo 10, apartado primero del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al señalar textualmente que *"la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca"*.

pago, será en el ámbito de la imposición local mediante el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el cual se trata de un tributo directo que *"grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo de dominio, sobre los referidos terrenos"*<sup>17</sup>.

El hecho de que se produzca una transmisión de pleno dominio de manera onerosa de la propiedad mediante la dación en pago de deudas<sup>18</sup>, supone la realización del hecho imponible, por lo que el transmitente (como sujeto pasivo del Impuesto), desde el mismo momento en que otorgue la correspondiente escritura pública de dación, estará obligado a presentar en el plazo de treinta días hábiles una liquidación por este impuesto ante el Ayuntamiento; no obstante, en la mayoría de los supuestos, y sobre todo por desconocimiento de su obligación de liquidarlo, el transmitente no sólo no lo liquida de forma voluntaria, sino que, en consecuencia, le llegará con el tiempo la liquidación de la cuota del impuesto, acompañada de los respectivos intereses de demora y recargos, así como de la más que posible, y nada desdeñable, sanción.

Pongamos un simple ejemplo, en el que un sujeto transmite un inmueble sito en Toledo, adquirido el 12/12/2007 por 118.000 €, y cuyo valor catastral a fecha de transmisión (12/12/2012) es de 120.000 €. La cuota a satisfacer por este impuesto en dicho municipio es, aproximadamente, de unos 5.011,20 €<sup>19</sup>.

O dicho de otra manera, no sólo se pierde un bien inmueble por insolvencia, sino que además se debe pagar una liquidación tributaria por dicho inmueble por algo más de lo que puede ser la cuota de hipoteca de casi algo más de medio año.

No obstante, y en virtud del Real Decreto-Ley 6/2012, se añade un "esperanzador" nuevo apartado 3 al artículo 106 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en virtud del cual la entidad adquirente del bien (en nuestro caso la entidad financiera), no sólo se va a convertir en sujeto pasivo sustituto del contribuyente, sino que además, y quizás aquí está lo más interesante, dicho sustituto no podrá *"exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas"*; aunque lo que no nos queda tan claro es si de manera indirecta, y por otros medios, la entidad financiera no se habrá asegurado el revertir esos gastos o supuestos gastos

---

<sup>17</sup> Artículo 104 de la Ley de Haciendas Locales.

<sup>18</sup> Conforme a la Sentencia de Tribunal Supremo de 25 de marzo de 1992, se realiza el hecho imponible si un terreno urbano es objeto de adjudicación o dación en pago de una deuda.

<sup>19</sup> En la web del Municipio de Toledo (<http://www.ayto-toledo.org/tst/otvSIMULAR2011.asp?i=iivtnu>) se ofrece al contribuyente la posibilidad de introducir una serie de datos (fecha de adquisición, valor catastral y fecha de venta) y obtener una simulación de la cuota tributaria que resulta por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

en el deudor, es decir, en el sujeto pasivo fallido del Impuesto sobre el Incremento sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

### 3.2 El impuesto sobre la renta de las personas físicas

Es más que probable que en una dación en pago nos encontremos con el hecho de que una misma operación, como es la cancelación de una obligación económica mediante esta figura jurídica, puede poner de manifiesto una serie de alteraciones patrimoniales determinantes de ganancias o pérdidas patrimoniales<sup>20</sup> sujetas al Impuesto de la Renta de las Personas Físicas<sup>21</sup>; las cuales, al provenir de una transmisión onerosa o lucrativa, deberán de cuantificarse por "*la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición*"<sup>22</sup>.

Por tanto, la cuestión a determinar es a qué corresponden esos valores en los supuestos de dación en pago, en los que la transmisión de los bienes al acreedor conlleva la extinción de la deuda; y en los que por tanto tenemos, por un lado, un crédito vivo con una entidad financiera; y por otro, un valor de los bienes dados, que al ingresar en el patrimonio del acreedor sustituirá el citado crédito. Incluso la solución se complica mucho más, si teniendo en mano el ya citado Real Decreto-Ley, descubrimos que para la sujeción al Código de Buenas Prácticas, y por tanto, a la dación en pago, el mismo se aplicará a una serie hipotecas o créditos concedidos para la compra de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de unos determinados valores<sup>23</sup>.

Desconocemos cual va a ser el criterio que se está siguiendo o se va a seguir al respecto, sobre todo cómo demostrar que el crédito se concedió para la adquisición de la vivienda y no incluía otros menesteres; por ello creemos que lo más lógico es basar nuestra solución en los sendos pronunciamientos jurisprudenciales<sup>24</sup> dictados hasta el momento, en los que se entiende que desde la perspectiva del sujeto deudor que realiza la dación en pago, la determinación de esa posible ganancia o pérdida patrimonial se determina

---

<sup>20</sup> Ganancias o pérdidas patrimoniales que son definidas en idénticos términos en el apartado primero del artículo 33 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, al indicar que "*son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos*".

<sup>21</sup> O del Impuesto sobre Sociedades si el sujeto pasivo es una persona jurídica.

<sup>22</sup> Artículo 34 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

<sup>23</sup> Tal y como recoge el apartado 2 del artículo 5 del Real Decreto-Ley 6/2012, señalando como valores los siguientes:

- a) Para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros
- b) Para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros
- c) Para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros
- d) Para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros.

<sup>24</sup> Cfr., entre otros, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 2009; la Sentencia de la Audiencia Nacional de 22 de octubre de 2001; así como las Resoluciones del Tribunal Económico Administrativo Central de 24 de mayo de 2002 o la de 26 de septiembre de 2003.

por la diferencia entre el crédito que se cancela, como valor de la transmisión, y el valor real a precio de mercado, tasado o comprobado de lo dado en pago<sup>25</sup>, como valor de adquisición.

Ganancias y pérdidas patrimoniales que, al ponerse de manifiesto con ocasión de transmisiones de elementos patrimoniales<sup>26</sup>, constituirán la denominada base imponible del ahorro, por lo que podrán integrarse o compensarse entre sí<sup>27</sup>.

Sin embargo la situación cambia mucho si hablamos de ganancias o de pérdidas, pues mientras que las primeras van a estar exentas de tributación en base al Real Decreto-Ley; éste guarda silencio con respecto a las pérdidas patrimoniales, las cuales, y por razones obvias no podrá aprovecharlas el contribuyente en su declaración de la renta, pues sólo podrán compensarse con ganancias del mismo tipo (derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales) en los cuatro años siguientes<sup>28</sup>.

Sin embargo, el sujeto que se ve en la necesidad de entregar su vivienda habitual para pagar un crédito, aunque obtenga una ganancia, no va a estar en condiciones de adquirir una nueva vivienda, por lo que no podrá aplicarse la exención por reinversión del importe obtenido en la transmisión en la adquisición de esta nueva vivienda<sup>29</sup>. Pero es más, del amplio catálogo de las exenciones<sup>30</sup>, únicamente le sería de aplicación en los supuestos de dación de pago las ganancias generadas con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o gran dependencia de su vivienda habitual.

Continuando con los efectos no deseados de la dación, e independientemente hayamos tenido una ganancia o pérdida patrimonial, no sería de extrañar que

---

<sup>25</sup> Por el contrario, desde la perspectiva del acreedor, la diferencia para determinar las ganancias o pérdidas patrimoniales vendrá determinada por la diferencia entre el valor de adquisición, representado por el valor real o comprobado del bien patrimonial en el momento de la adjudicación, y el valor de adquisición, que en este caso será el valor del crédito (Cfr., en este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 2009).

<sup>26</sup> Letra b) del Artículo 46 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<sup>27</sup> Indican los párrafos de cierre de las letras a) y b) del apartado primero del artículo 49 de la Ley 35/2006, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que *"si el resultado de la integración y compensación arroja saldo negativo, su importe sólo se podrá compensar con el positivo que se ponga de manifiesto durante los cuatro años siguientes"*.

<sup>28</sup> Artículo 49 de la Ley 35/2006, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<sup>29</sup> Conforme al artículo 38 de la Ley 35/2006, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, *"podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida"*.

<sup>30</sup> Contempladas en el apartado cuarto del artículo 33 de la Ley 35/2006, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.



el sujeto cedente se haya aplicado la deducción para la adquisición de vivienda habitual<sup>31</sup>. Vivienda adquirida en la que si no constituye la residencia habitual durante tres años continuados<sup>32</sup> del sujeto, no podrá aplicarse esta deducción, por lo que deberá de devolver las deducciones practicadas, pero el problema es que habrá que hacerlo con intereses de demora y al tipo de interés vigente<sup>33</sup>; y como se imaginarán, deberá de devolverlos en su próxima declaración del IRPF si no quiere que se le añadan las oportunas sanciones, con lo que se agravará aún más su situación.

#### 4. Reflexión a modo de conclusión

Para concluir, no podemos afirmar que la dación en pago, como reza el título de la presente intervención, resulte un mal menor para todos aquellos casos en los que existan préstamos hipotecarios y el deudor deba de entregar mediante dicha figura jurídica un bien inmueble, normalmente su vivienda habitual, para cumplir las obligaciones asumidas. Sobre todo si tenemos en cuenta las consecuencias fiscales, pues como hemos visto, en algunos casos, la dación puede tener consecuencias poco previstas por su elevado coste, y por qué no decirlo, puede llevar a la acumulación de deudas tributarias de considerable dimensión, máxime para aquellas economías domésticas en situaciones de desempleo.

Por ello, consideramos que lo más aconsejable es que, en aquellos casos en los que por necesidad se llegue a una dación en pago, y particularmente en aquellos supuestos en los que se entregue la vivienda habitual del deudor, se deberían de introducir algunas medias de carácter tributario que, si no cambian el sistema establecido, por lo menos permitan suavizar las consecuencias que la aplicación actual de esta figura jurídica conlleva.

Aún con todo, consideramos que la dación en pago sí constituye una mal menor, sobre todo si lo comparamos con los casos en los que se produce una ejecución hipotecaria y la subasta del bien hipotecado, pues en estos casos, como sabemos, el deudor no sólo pierde su bien (con las posibles consecuencias tributarias que hemos tenido oportunidad de ver), pero sigue debiendo el capital suscrito a favor del bien hipotecado.

---

<sup>31</sup> Del apartado primero del artículo 68 de la Ley 35/2006, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<sup>32</sup> Apartado tercero del artículo 68 de la Ley 35/2006, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<sup>33</sup> En este sentido, el artículo 59.1 del Real Decreto 439/2007 de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas indica que *"cuando, en periodos impositivos posteriores al de su aplicación se pierda el derecho, en todo o en parte, a las deducciones practicadas, el contribuyente estará obligado a sumar a la cuota líquida estatal y a la cuota líquida autonómica o complementaria devengadas en el ejercicio en que se hayan incumplido los requisitos, las cantidades indebidamente deducidas, más los intereses de demora a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria"*, que para el año 2012, y en virtud de la Disposición Adicional 13.ª 2 de la Ley 2/2012, de 29 de junio, se fija en el 5 por 100 el interés de demora.

## 5. Bibliografía

FERNÁNDEZ JUNQUERA, M.: "La dación en el pago" en AA. VV.: *Estudios de derecho financiero y tributario en homenaje al profesor Calvo Ortega*. Vol. 1. 2005; FERRUZ AGUDO, L., FRÍAS MENDI, J. y LÓPEZ ARCEIZ, F. J.: "El doble filo de la dación en pago". *Estrategia financiera*. Núm. 299. 2012; FUSTER ASENCIO, M<sup>a</sup>. C.: "Efectos tributarios de la dación en pago". *Revista Contabilidad y Tributación*. Núm. 346. 2012; GABINETE DE ESTUDIOS DE AEDAF: "La dación en pago: análisis del concepto y régimen tributario, según la jurisprudencia". *Revista Técnica Tributaria*. Núm. 83. 2008; IRIGOYEN BARJA, P.: "Dación en pago de la deuda". *OL, Revista Tributaria Oficinas Liquidadoras*. Núm. 32. 2011; JORBA JORBA, O.: "Breve referencia a las consecuencias fiscales de la dación en pago". *Quincena Fiscal*. Aranzadi. Núm. 20/2011; PEDEMONTE, J.L.: "La vivienda habitual como dación en pago en los procedimientos hipotecarios". *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*. Núm. 117. 2011; RUBIO DE ORELLANA PIZARRO, R.: "La dación en pago y su efecto extintivo de las obligaciones pecuniarias" en AA. VV.: *Instituciones del mercado financiero*. Vol. 4. 1999; VÁZQUEZ VILLAMOR, J. A.: "Consecuencias fiscales de la dación en pago". *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*. Núm. 119. 2012.