

ÍNDICE

CAPÍTULO I

PRESENTACIÓN Y ALGUNAS CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS DE MÉTODO, SEMÁNTICAS, HISTÓRICAS Y DE FUTURO

1. Presentación de la obra.
 1. Garantía real y privilegio
 2. El deterioro de la garantía en un escenario concursal
 3. Propósito de la obra
 4. Una aproximación notarial
2. Los modos de realización de la garantía
 5. La importancia del procedimiento
 6. Los procedimientos comunes
 7. Los procedimientos especiales
 8. Los mecanismos de realización
3. Cuestiones terminológicas
 9. La diversidad de supuestos
 10. La distinción básica entre realización de la garantía y realización del bien
 11. Estructura de la obra
4. Un breve apunte retrospectivo y otro sobre el futuro próximo
 - A) La situación previa a la Ley Concursal
 12. La incidencia de la retroacción
 13. Las normas materiales
 14. Las normas procesales
 15. Las normas hipotecarias
 16. La falta de integración en la masa
 17. El problema de las nuevas ejecuciones
 18. La actual Ley de Enjuiciamiento Civil
 - B) Los antecedentes remotos de la Ley Concursal
 19. El anteproyecto de 1959
 20. El anteproyecto de 1983
 21. Anteproyecto de 1996
 - C) Los antecedentes próximos de la Ley Concursal
 22. Anteproyecto de la Ley Concursal de 2001
 23. El proyecto de Ley Concursal de 2002
 - D) La Ley Concursal de 2003
 24. El texto final de la Ley Concursal
 - i) La paralización de ejecuciones
 - ii) Inicio o reanudación de ejecuciones
 - iii) El pago de los créditos con privilegio especial
 - E) Las reformas posteriores
 25. La reforma de 2011
 26. La reforma de 2013
 27. La primera reforma de 2014
 28. La segunda reforma de 2014
 29. La reforma de 2015
 30. El hilo conductor de la obra
 31. Perspectivas de futuro
 - i) Planes de reestructuración
 - ii) Procedimiento especial para microempresas
 - iii) Enajenación de bienes de la masa activa

- iv) Especialidades en cuanto a los modos de realización de los bienes afectos
- v) Enajenación de unidad productiva
- vi) Convenio concursal
- vii) Liquidación concursal
- viii) Apertura de la fase de liquidación y ejecución separada
- ix) Exoneración del pasivo insatisfecho
- x) Conclusión concurso de persona jurídica

CAPÍTULO II

CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA Y SITUACIÓN PERSONAL DEL HIPOTECANTE

1. Los efectos del concurso sobre el hipotecante
 1. La constitución de la hipoteca antes de la declaración del concurso de acreedores
 2. El auto de declaración del concurso
 3. La publicidad registral del concurso
 4. El acceso previo del título constitutivo de la hipoteca cuando sea de fecha posterior a la declaración de concurso
 5. La inscripción tardía de la hipoteca
 6. ¿Y el carácter como privilegiado especial del crédito?
 7. Actuaciones necesarias para inscribir la hipoteca, posteriores a la declaración de concurso
 8. Novación y ampliación del crédito
 9. Cesión del crédito y subrogación activa
 10. Sustitución del deudor y transmisión del bien hipotecado
 11. Hipoteca unilateral todavía no aceptada
 12. La acción de reintegración
2. La constitución de la hipoteca después de la declaración del concurso de acreedores
 - A) En la fase común
 13. La necesaria autorización judicial
 14. Las consecuencias de la infracción
 - B) En la fase de convenio
 15. Cesación de los efectos de la declaración de concurso
 16. Ineficacia del convenio
 17. Las limitaciones/prohibiciones previstas en el convenio
 18. La problemática registral de las medidas limitativas previstas en el convenio antes del Texto Refundido
 19. Exigencia de tracto versus modalidad del asiento
 20. ¿Ha cambiado la situación con el nuevo Texto Refundido?
 - C) En la fase de liquidación
 21. Un supuesto bastante insólito
3. La constitución de la hipoteca después de la conclusión del concurso de acreedores
 22. La exigencia de firmeza de la sentencia

CAPÍTULO III

EL RECONOCIMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL CONCURSO DE ACREEDORES. SUPUESTOS PROBLEMÁTICOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. El rompecabezas concursal de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad
2. Sobre el alcance de la calificación registral en la realización concursal del bien
3. Problemas en caso de cesión
4. Comunicación y reconocimiento forzoso del crédito hipotecario
5. La difícil situación del crédito hipotecario no concurrente
6. El crédito hipotecario inscrito reconocido en el concurso, pero no como privilegiado especial
7. La subsistencia del gravamen

8. ¿Es posible también la ejecución separada de la garantía inscrita cuando el crédito no ha sido reconocido en el concurso con privilegio especial?
9. Supuestos de falta de acoplamiento subjetivo
10. Hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito y flotante
11. Concurrencia, prioridad y cancelación de cargas
12. La hipoteca legal tácita.
 - i) El límite temporal de la preferencia
 - ii) Transmisión del bien hipotecado, afección real y responsabilidad subsidiaria
 - iii) La clasificación entrecruzada de los créditos
 - iv) Situaciones problemáticas en la ejecución y con la cancelación
 - v) El alcance objetivo de la garantía
13. La responsabilidad hipotecaria y sus diferentes partidas
 - i) El principal
 - ii) Intereses ordinarios
 - iii) Intereses de demora
 - iv) Costas
 - v) Gastos
 - vi) Imputación de pagos
14. El valor razonable de la garantía y la deuda originaria
15. Determinación del valor razonable
 - i) Valoración del bien
 - ii) Deducciones
 - iii) Reglas especiales
 - iv) Coste de los informes o valoraciones
 - v) Modificación del límite del privilegio especial
16. Los distintos significados del crédito

CAPÍTULO IV

LA EJECUCIÓN SEPARADA DE LA HIPOTECA

1. La opción de la ejecución separada.
 1. Posibilidad y alcance de la ejecución separada
 2. Autonomía procesal, legitimación registral y conexión limitada con el concurso
 3. ¿Qué se entiende por iniciar el procedimiento de ejecución o de realización forzosa?.
 4. Declaración del carácter necesario o no necesario del bien
 5. Hipotecante no deudor y tercer poseedor
 6. ¿Es siempre más ventajosa la ejecución separada para el acreedor?
 7. ¿Inmuniza la ejecución separada en curso frente al convenio?
 8. La calificación registral
 9. El efecto general paralizante
 10. La recuperación del contrato con cargo a la masa
2. Ejecución sobre bienes no necesarios
 - A) Fase común
 11. Posibilidad de su ejecución
 12. Competencia para la ejecución
 13. Procedimiento de ejecución
 - B) Fase de convenio
 14. Posibilidad de su ejecución
 15. Competencia para la ejecución
 16. Procedimiento de ejecución
 - C) Fase de liquidación
 17. Su posibilidad y el límite temporal
3. Ejecución sobre bienes necesarios
 - A) Fase común
 18. Posibilidad de su ejecución
 19. Competencia para la ejecución
 20. Procedimiento de ejecución
 - B) Fase de convenio

- 21. Posibilidad de su ejecución, competencia y procedimiento
- C) Fase de liquidación
- 22. Su posibilidad y el límite temporal
- 4. Algunas especialidades del procedimiento separado
 - A) En el procedimiento judicial
 - 23. Observaciones previas
 - 24. Demanda ejecutiva y despacho de la ejecución
 - 25. Reglas procesales en caso de concurso
 - 26. Requerimiento de pago
 - 27. El control de las cláusulas abusivas
 - 28. Cantidad reclamada
 - 29. Convenio de realización y realización por persona o entidad especializada
 - 30. Tipo de subasta y cargas anteriores
 - 31. Certificación registral y comunicación a titulares de derechos posteriores
 - 32. Desarrollo de la subasta
 - 33. Aprobación del remate y posible adjudicación al acreedor
 - 34. Pago del crédito y aplicación del sobrante
 - 35. Cancelación de cargas posteriores y subsistencia de las anteriores
 - 36. Oposición la ejecución
 - 37. Tercería de mejor derecho
 - B) En el procedimiento notarial
 - 38. Sobre las subastas notariales
 - 39. Esquema básico y limitaciones del sistema extrajudicial
 - 40. El procedimiento hipotecario
 - 41. El contexto concursal
 - 42. Los pactos iniciales
 - 43. Requerimiento inicial y continuación del procedimiento
 - 44. Certificación de dominio y cargas
 - 45. Requerimiento de pago y otras notificaciones
 - 46. Desarrollo de la subasta
 - 47. Aprobación del remate y posible adjudicación al acreedor
 - 48. Pago del crédito y aplicación del sobrante
 - 49. Otorgamiento de la escritura y cancelación de cargas
 - 50. Oposición a la subasta
 - 51. Causas de suspensión
 - 52. Tercería de mejor derecho

CAPÍTULO V

REALIZACIÓN CONCURSAL DE LOS BIENES HIPOTECADOS

- 1. Consideraciones generales previas.
 - 1. De nuevo, cuestiones terminológicas ¿realización, enajenación, ejecución?
 - 2. Los intereses en presencia y su jerarquía
 - 3. Las reglas generales para la enajenación de los bienes y la excepción hipotecaria
 - 4. La supervisión judicial
 - 5. La “posición de control” del acreedor hipotecario y sus diferentes manifestaciones
 - 6. La subasta como paradigma, pero ¿qué clase de subasta?
 - 7. Destino del importe obtenido y regla de prioridad
 - 8. Exigencias especiales para la cancelación de los gravámenes inscritos
 - 9. La situación creada por la COVID-19
- 2. La realización de los bienes afectos en las distintas fases del concurso
 - A) En la fase común
 - 10. La posibilidad de una enajenación voluntaria
 - 11. ¿Una subasta en esta fase?
 - 12. Los otros medios de realización
 - 13. La posición del concursado
 - B) En la fase de convenio
 - 14. Cierta desajuste entre las previsiones legales y la posición del concursado

15. Inclusión en el convenio de previsiones para la realización de los bienes afectos a privilegio especial
16. ¿Cómo se aplican en esta fase las exigencias legales?
17. La problemática específica de la dación en pago
18. Cancelación de la garantía e incumplimiento del convenio
- C) En la fase de liquidación
19. El significado de la liquidación en relación con la hipoteca
20. El plan de liquidación
21. En ausencia de plan de liquidación
22. La posición de control de los acreedores hipotecarios
23. ¿Hasta qué punto se han de atender las observaciones del acreedor?
24. La previsión de varios sistemas
25. El pago a los acreedores
26. Cancelación de cargas y gravámenes
27. Calificación registral
28. Los gastos de la enajenación
3. La subasta como modo ordinario de realización de los bienes afectos
29. Amplia libertad en la elección de la modalidad de subasta y en su configuración
- A) Subasta judicial
30. ¿Según las reglas de la LEC?
31. La posición del acreedor hipotecario no es la de un ejecutante
32. ¿Es necesaria una tasación?
33. Tipo de subasta y postura mínima
34. Algunas cuestiones de procedimiento
- B) Subasta extrajudicial
35. Subasta por persona o entidad especializada
36. Otras variantes
- C) Subasta notarial
37. Caracterización general
38. Notario competente
39. El requerimiento al notario
40. La certificación del registro de la propiedad y la nota marginal
41. Tipo de subasta y avalúo
42. Notificaciones
43. Convocatoria de la subasta y su anuncio
44. Subasta electrónica, desarrollo y terminación
- i) Los acreedores privilegiados como postores
- ii) Otros postores
- iii) Consignación
- iv) Cesión del remante
- v) Tipo mínimo
- vi) Número de subastas
- vii) Adjudicación a alguno de los acreedores
- viii) Conclusión y pago
45. Adjudicación y entrega del bien
46. Cancelación de cargas y gravámenes
47. Oposición y suspensión de la subasta
48. Intervención notarial en otras modalidades de subasta extrajudicial
4. Realización directa de los bienes afectos
49. La realización directa del bien
50. Legitimados para solicitar la autorización judicial y su tramitación
51. Sin necesidad de que el acreedor privilegiado consienta
52. Con necesidad de que los acreedores privilegiados y el concursado consientan
53. Concurrencia final de ofertas
5. Dación en pago o para pago de los bienes afectos
54. La opción de la dación en pago y la necesaria autorización judicial
55. El valor de adjudicación
56. Solicitud y consentimiento del acreedor
57. ¿Qué ocurre con los otros acreedores privilegiados?

- 58. La dación para pago
- 6. Enajenación de los bienes afectos con subsistencia del gravamen
 - 59. La cancelación de cargas en la realización concursal del bien afecto
 - 60. Subrogación del adquirente
 - 61. Legitimación para pedir la autorización judicial
 - 62. Imposición al acreedor
 - 63. Supuestos excluidos
- 7. La realización colectiva de los bienes afectos
 - 64. La doble especialidad del supuesto
 - 65. La merma de la garantía en la enajenación de unidad productiva
 - 66. Las reglas básicas del procedimiento
 - 67. Concepto de unidad productiva
 - 68. La exención de la ejecución separada
 - 69. El alcance de la especialidad
 - 70. Los problemas en cuanto a la distribución del precio
 - 71. El consentimiento de los acreedores
 - 72. Cálculo de la mayoría
 - 73. Cancelación de las garantías
 - 74. Transmisión con subsistencia de la garantía
- 8. La conclusión del concurso con hipoteca subsistente
 - 75. Un aparente oxímoron
 - 76. El presupuesto objetivo de la exoneración
 - 77. Sobre el objeto de la exoneración, sus efectos y la situación del crédito hipotecario
 - 78. La situación en el caso de personas jurídicas