

<b>Abreviaturas</b> . . . . .	15
<b>Introducción</b> . . . . .	17

**PARTE PRIMERA**

**REGLAS GENERALES PARA LA TRANSMISIÓN  
INTRA CONCURSAL DE INMUEBLES**

<b>CAPÍTULO I. Delimitación de la materia. Ámbito temporal del concurso</b> . . . . .	27
1. Transmisiones anteriores a la declaración de concurso . . . . .	30
1.1. Inscripción rezagada de transmisiones . . . . .	32
1.2. Medidas cautelares preconcursales . . . . .	36
2. Transmisiones posteriores a la conclusión del concurso . . . . .	39
<b>CAPÍTULO II. Reglas básicas para la transmisión intraconcursal</b> . . . . .	49
1. Transmisiones en fase común . . . . .	52
1.1. Pérdida o reducción de las facultades patrimoniales del concursado . . . . .	53
1.2. Requisitos para la venta de bien concreto en fase común . . . . .	60
1.2.1. <i>Consentimiento o complemento de la administración concursal.</i> . . . . .	62
A) Confirmación o convalidación . . . . .	69
B) Medidas cautelares vacante la administración concursal . . . . .	71
C) Actos del giro o tráfico de la empresa . . . . .	74
a) Autorización legal para actos del giro o tráfico imprescindibles y normales, vacante la administración concursal . . . . .	77
b) Delegación para actos del giro o tráfico en caso de intervención . . . . .	82

1.2.2.	<i>Autorización judicial traslativa.</i> . . . . .	85
	A) Valoración de los bienes en el concurso . . . . .	100
	B) Excepciones a la necesidad de autorización judicial traslativa. . . . .	104
	a) Venta dentro del giro o tráfico de la empresa. . . . .	107
	b) Venta de bien no necesario con oferta ajustada al inventario . . . . .	113
	c) Venta indispensable para la viabilidad de la empresa o las necesidades de tesorería. . . . .	119
1.3.	La transmisión global en fase común . . . . .	124
	1.3.1. <i>Transmisión global ordinaria en fase común.</i> . . . . .	125
	1.3.2. <i>Transmisión global relámpago.</i> . . . . .	131
2.	Transmisiones en fase de cumplimiento del convenio . . . . .	136
2.1.	Recuperación relativa de las facultades patrimoniales del concursado . . . . .	140
	2.1.1. <i>Cese de la administración concursal.</i> . . . . .	141
	2.1.2. <i>Eliminación de la necesidad de autorización judicial.</i> . . . . .	142
2.2.	Limitaciones derivadas del convenio. Su inscripción. . . . .	144
	2.2.1. <i>Limitaciones directas e indirectas derivadas del convenio.</i> . . . . .	145
	2.2.2. <i>Inscripción del convenio en el Registro de la Propiedad. Efectos</i>	152
	A) Inscripción de transmisión contraria al convenio . . . . .	157
	B) Inscripción de transmisión neutra . . . . .	162
2.3.	Formas de enajenación previsibles en el convenio . . . . .	165
	2.3.1. <i>Venta global con asunción según convenio.</i> . . . . .	171
	2.3.2. <i>Cesión de bien concreto no necesario en pago de deuda según convenio.</i> . . . . .	177
	2.3.3. <i>Venta directa de bien concreto según convenio.</i> . . . . .	187
3.	Transmisiones en fase de liquidación . . . . .	189
3.1.	Pérdida de las facultades patrimoniales del concursado . . . . .	192
	3.1.1. <i>Reactivación de la administración concursal.</i> . . . . .	194
	3.1.2. <i>Autorización traslativa específica.</i> . . . . .	195
3.2.	Limitaciones derivadas de las reglas especiales de liquidación. . . . .	201
	3.2.1. <i>Normas liquidatorias imperativas.</i> . . . . .	201
	3.2.2. <i>Tramitación y contenido de las reglas especiales de liquidación.</i> . . . . .	206
	3.2.3. <i>Publicidad de las reglas especiales de liquidación.</i> . . . . .	210
3.3.	Reglas liquidatorias supletorias . . . . .	213
	3.3.1. <i>La pretendida regla general. Facultad liquidatoria del administrador concursal.</i> . . . . .	213
	3.3.2. <i>Regla del conjunto.</i> . . . . .	217
	3.3.3. <i>Regla de la subasta electrónica.</i> . . . . .	219
3.4.	Formas de enajenación . . . . .	220
	3.4.1. <i>Transmisión liquidatoria de bien concreto.</i> . . . . .	224

A)	Subasta liquidatoria de la vía de apremio . . . . .	227
a)	Especialidades concursales en la tramitación de la subasta . . . . .	230
b)	Especialidades concursales en la adjudicación . . . . .	234
B)	Subasta voluntaria liquidatoria . . . . .	239
C)	Subasta notarial liquidatoria . . . . .	241
D)	Realización liquidatoria por entidad especializada . . . . .	248
E)	Venta directa liquidatoria . . . . .	260
F)	Cesión liquidatoria en pago . . . . .	263
3.4.2.	<i>Transmisión liquidatoria del establecimiento o de unidades productivas . . . . .</i>	270
A)	Requisitos de la transmisión global . . . . .	272
B)	Efectos de la transmisión global . . . . .	280
C)	Especialidades de la subasta global . . . . .	287
D)	Especialidades de la realización global por entidad especializada . . . . .	290
E)	Especialidades de la venta liquidatoria directa de unidad productiva . . . . .	292
 <b>CAPÍTULO III. Procedimiento especial para microempresas . . . . .</b>		295
1.	Ámbito de aplicación del procedimiento especial de microempresas . . . . .	297
2.	Transmisiones en el procedimiento especial de continuación . . . . .	300
2.1.	Reducción de las facultades patrimoniales del deudor . . . . .	301
2.2.	Requisitos para la venta directa de bien concreto . . . . .	305
2.2.1.	<i>Consentimiento o complemento del hipotético experto en reestructuración . . . . .</i>	306
2.2.2.	<i>Actos del giro o tráfico en condiciones normales de mercado . . . . .</i>	310
3.	Transmisiones en el procedimiento especial de liquidación . . . . .	313
3.1.	Pérdida o reducción de las facultades del deudor . . . . .	315
3.1.1.	<i>Nombramiento opcional de administrador concursal . . . . .</i>	317
3.1.2.	<i>Autorización traslativa específica al margen del plan . . . . .</i>	319
3.2.	Transmisiones conforme al plan de liquidación . . . . .	323
3.2.1.	<i>Normas liquidatorias imperativas . . . . .</i>	333
3.2.2.	<i>Inscripción del plan de liquidación en el Registro de la Propiedad . . . . .</i>	335
3.3.	Formas de enajenación . . . . .	339
3.3.1.	<i>La plataforma de liquidación de activos de microempresas . . . . .</i>	343
A)	La plataforma como portal de publicidad de activos . . . . .	346
B)	La plataforma como portal de realizaciones . . . . .	348
3.3.2.	<i>Medios traslativos complementarios y supletorios . . . . .</i>	352
3.3.3.	<i>Especialidades de la transmisión global de microempresa o unidad productiva . . . . .</i>	355

A)	Valoración de la microempresa o unidad productiva . . . . .	357
B)	Publicidad de la microempresa o unidad productiva . . . . .	360
C)	Modificación de las reglas de las transmisiones globales. . . . .	362
<b>CAPÍTULO IV. Cancelación de cargas y asientos concursales . . . . .</b>		<b>369</b>
1.	Cargas cancelables por el concurso. . . . .	370
2.	Cancelación de las anotaciones de embargo . . . . .	374
2.1.	Cancelación de las anotaciones de embargo antes de la liquidación. . . . .	378
2.1.1.	<i>Cancelación de las anotaciones de embargo antes de la liquidación concursal . . . . .</i>	<i>378</i>
2.1.2.	<i>Dudosa cancelación de las anotaciones de embargo en el procedimiento de continuación de microempresas . . . . .</i>	<i>391</i>
2.2.	Cancelación de las anotaciones de embargo en la liquidación . . . . .	393
2.2.1.	<i>Cancelación de las anotaciones de embargo en la liquidación concursal . . . . .</i>	<i>394</i>
2.2.2.	<i>Cancelación de las anotaciones de embargo en el procedimiento de liquidación de microempresas . . . . .</i>	<i>399</i>
3.	Cancelación de los asientos concursales . . . . .	400

## PARTE SEGUNDA

### REGLAS ESPECIALES PARA LA TRANSMISIÓN DE BIENES HIPOTECADOS

<b>CAPÍTULO V. Ámbito de aplicación de las reglas traslativas especiales . . . . .</b>		<b>407</b>
1.	Delimitación negativa . . . . .	407
1.1.	Régimen traslativo de los bienes embargados . . . . .	408
1.2.	Intención de no transmitir: Pago del crédito hipotecario con cargo a la masa . . . . .	411
2.	Delimitación positiva. Requisitos para que el crédito hipotecario confiera privilegio . . . . .	416
2.1.	Inscripción anterior . . . . .	420
2.2.	Vigencia . . . . .	429
2.3.	Reconocimiento del crédito . . . . .	434
<b>CAPÍTULO VI. Requisitos imperativos para la transmisión de bien hipotecado. medios de enajenación . . . . .</b>		<b>441</b>
1.	Subasta intraconcursal de bien hipotecado . . . . .	446
1.1.	Inaplicabilidad automática de los privilegios procesales del acreedor ejecutante. . . . .	456
1.2.	Adaptación de las normas de la vía de apremio al concurso . . . . .	459

1.3.	Adjudicación o segunda subasta en caso de subasta desierta . . . .	468
2.	Venta directa de bien hipotecado . . . . .	473
2.1.	Autorización judicial reforzada . . . . .	478
2.1.1.	<i>Procedimiento reforzado de autorización judicial; posible licitación</i> . . . . .	482
2.1.2.	<i>Aplicabilidad de las excepciones a la autorización judicial</i> . . .	485
2.1.3.	<i>Transmisión de bien hipotecado prevista en el convenio</i> . . . . .	490
2.1.4.	<i>Transmisión de bien hipotecado prevista en las reglas especiales o en el plan de liquidación de microempresa</i> . . . . .	497
2.2.	Consentimiento del acreedor privilegiado y precio mínimo . . .	505
2.2.1.	<i>Valoración concursal de los bienes hipotecados</i> . . . . .	511
2.2.2.	<i>Precio mínimo pactado: Tipo de subasta</i> . . . . .	517
2.2.3.	<i>Precio mínimo actualizado: Segunda tasación</i> . . . . .	527
2.3.	Pago al acreedor privilegiado o subsistencia de la garantía . . . .	530
2.3.1.	<i>Satisfacción del crédito y pago al contado</i> . . . . .	531
2.3.2.	<i>Subsistencia de la garantía</i> . . . . .	538
3.	Especialidades de la dación en pago de bien hipotecado . . . . .	545
3.1.	Dudas acerca de la autorización judicial reforzada en la dación .	550
3.2.	Contraprestación en la dación en pago . . . . .	552
3.3.	Consentimiento del acreedor privilegiado a la dación . . . . .	558
3.4.	Cesión instrumental del crédito dirigida a la dación . . . . .	560
4.	Especialidades de la transmisión global que incluya a bien hipotecado . .	562
4.1.	Transmisión de establecimiento o unidad productiva sin subsistencia de la garantía . . . . .	565
4.1.1.	<i>Cálculo de la participación del acreedor privilegiado en la unidad productiva</i> . . . . .	566
4.1.2.	<i>Consentimiento del acreedor privilegiado con derecho a ejecución separada</i> . . . . .	569
4.2.	Transmisión de unidad productiva con subsistencia de la garantía . . . . .	574
<b>CAPÍTULO VII. Reglas para la cancelación de hipotecas</b> . . . . .		577
1.	Requisitos concursales para la cancelación de hipoteca . . . . .	583
1.1.	Consentimiento o conocimiento del acreedor hipotecario . . . .	586
1.2.	Vinculación de la cancelación con la transmisión del bien gravado . . . . .	591
1.3.	Firmeza de la resolución cancelatoria . . . . .	595
2.	Supuestos especiales de cancelación de hipoteca . . . . .	599
2.1.	Cancelación de hipoteca con concursado no deudor . . . . .	600
2.2.	Cancelación de hipoteca por convenio . . . . .	603
2.3.	Cancelación de hipoteca en garantía de crédito subordinado . . .	605
2.4.	Cancelación de hipoteca por insuficiencia del valor de la garantía . . . . .	609
2.5.	Cancelación de hipoteca por rescisión concursal . . . . .	611
<b>Anexos</b> . . . . .		615