

ABREVIATURAS	17
INTRODUCCIÓN.....	19

PARTE PRIMERA
REGLAS GENERALES PARA LA TRANSMISIÓN
INTRACONCURSAL DE INMUEBLES

CAPÍTULO I. Delimitación de la materia. Ámbito temporal del concurso ..	29
1. Transmisiones anteriores a la declaración de concurso.....	32
1.1. Inscripción rezagada de transmisiones	36
1.2. Medidas cautelares preconcursales	40
2. Transmisiones posteriores a la conclusión del concurso	43
CAPÍTULO II. Reglas básicas para la transmisión intraconcursal.....	53
1. Transmisiones en fase común	56
1.1. Pérdida o reducción de las facultades patrimoniales del concursado	58
1.2. Requisitos para la venta de bien concreto en fase común	64
1.2.1. <i>Consentimiento o complemento de la administración concursal</i>	66
A) Confirmación o convalidación.....	74
B) Medidas cautelares vacante la administración concursal	77
C) Actos del giro o tráfico de la empresa	80
a) Autorización legal para actos del giro o tráfico imprescindibles y normales, vacante la administración concursal	82
b) Delegación para actos del giro o tráfico en caso de intervención.....	88
1.2.2. <i>Autorización judicial traslativa</i>	91
A) Valoración de los bienes en el concurso	106
B) Excepciones a la necesidad de autorización judicial traslativa	112
a) Venta dentro del giro o tráfico de la empresa	114
b) Venta de bien no necesario con oferta ajustada al inventario ...	120
c) Venta indispensable para la viabilidad de la empresa o las necesidades de tesorería	126

1.3.	La transmisión global en fase común.....	130
1.3.1.	<i>Transmisión global ordinaria en fase común.....</i>	132
1.3.2.	<i>Transmisión global relámpago.....</i>	138
2.	Transmisiones en fase de cumplimiento del convenio.....	143
2.1.	Recuperación relativa de las facultades patrimoniales del concursado.....	147
2.1.1.	<i>Cese de la administración concursal.....</i>	147
2.1.2.	<i>Eliminación de la necesidad de autorización judicial.....</i>	148
2.2.	Limitaciones derivadas del convenio. Su inscripción.....	150
2.2.1.	<i>Limitaciones directas e indirectas derivadas del convenio.....</i>	151
2.2.2.	<i>Inscripción del convenio en el Registro de la Propiedad. Efectos.....</i>	159
A)	Inscripción de transmisión contraria al convenio.....	164
B)	Inscripción de transmisión neutra.....	168
2.3.	Formas de enajenación previsibles en el convenio.....	172
2.3.1.	<i>Venta global con asunción según convenio.....</i>	178
2.3.2.	<i>Cesión de bien concreto no necesario en pago de deuda según convenio.....</i>	183
2.3.3.	<i>Venta directa de bien concreto según convenio.....</i>	193
3.	Transmisiones en fase de liquidación.....	195
3.1.	Pérdida de las facultades patrimoniales del concursado.....	198
3.1.1.	<i>Reactivación de la administración concursal.....</i>	200
3.1.2.	<i>Autorización traslativa específica.....</i>	201
3.2.	Limitaciones derivadas de las reglas especiales de liquidación.....	206
3.2.1.	<i>Normas liquidatorias imperativas.....</i>	207
3.2.2.	<i>Tramitación y contenido de las reglas especiales de liquidación.....</i>	211
3.2.3.	<i>Publicidad de las reglas especiales de liquidación.....</i>	218
3.3.	Reglas liquidatorias supletorias.....	221
3.3.1.	<i>La pretendida regla general. Facultad liquidatoria del administrador concursal.....</i>	222
3.3.2.	<i>Regla del conjunto.....</i>	226
3.3.3.	<i>Regla de la subasta electrónica.....</i>	228
3.4.	Formas de enajenación.....	229
3.4.1.	<i>Transmisión liquidatoria de bien concreto.....</i>	233
A)	Subasta liquidatoria de la vía de apremio.....	237
a)	Especialidades concursales en la tramitación de la subasta.....	240
b)	Especialidades concursales en la adjudicación.....	245
B)	Subasta voluntaria liquidatoria.....	249
C)	Subasta notarial liquidatoria.....	251
D)	Realización liquidatoria por entidad especializada.....	258
E)	Venta directa liquidatoria.....	273
F)	Cesión liquidatoria en pago.....	276
3.4.2.	<i>Transmisión liquidatoria del establecimiento o de unidades productivas.....</i>	282
A)	Requisitos de la transmisión global.....	284
B)	Efectos de la transmisión global.....	292
C)	Especialidades de la subasta global.....	299
D)	Especialidades de la realización global por entidad especializada..	302
E)	Especialidades de la venta liquidatoria directa de unidad productiva.....	304

CAPÍTULO III. Procedimiento especial para microempresas	307
1. Ámbito de aplicación del procedimiento especial de microempresas	309
2. Transmisiones en el procedimiento especial de continuación	312
2.1. Reducción de las facultades patrimoniales del deudor	314
2.2. Requisitos para la venta directa de bien concreto	317
2.2.1. <i>Consentimiento o complemento del hipotético experto en reestructuración ..</i>	318
2.2.2. <i>Actos del giro o tráfico en condiciones normales de mercado</i>	322
3. Transmisiones en el procedimiento especial de liquidación	325
3.1. Pérdida o reducción de las facultades del deudor	327
3.1.1. <i>Nombramiento opcional de administrador concursal</i>	329
3.1.2. <i>Autorización traslativa específica al margen del plan</i>	331
3.2. Transmisiones conforme al plan de liquidación	334
3.2.1. <i>Normas liquidatorias imperativas</i>	343
3.2.2. <i>Inscripción del plan de liquidación en el Registro de la Propiedad</i>	346
3.3. Formas de enajenación	350
3.3.1. <i>La plataforma de liquidación de activos de microempresas</i>	354
A) <i>La plataforma como portal de publicidad de activos</i>	356
B) <i>La plataforma como portal de realizaciones</i>	358
3.3.2. <i>Medios traslativos complementarios y supletorios</i>	362
3.3.3. <i>Especialidades de la transmisión global de microempresa o unidad productiva ..</i>	365
A) <i>Valoración de la microempresa o unidad productiva</i>	367
B) <i>Publicidad de la microempresa o unidad productiva</i>	370
C) <i>Modificación de las reglas de las transmisiones globales</i>	372
 CAPÍTULO IV. Cancelación de cargas y asientos concursales	 379
1. Cargas cancelables por el concurso	381
2. Cancelación de las anotaciones de embargo	385
2.1. Cancelación de las anotaciones de embargo antes de la liquidación	389
2.1.1. <i>Cancelación de las anotaciones de embargo antes de la liquidación concursal</i>	390
2.1.2. <i>Dudosa cancelación de las anotaciones de embargo en el procedimiento de</i>	
<i>continuación de microempresas</i>	405
2.2. Cancelación de las anotaciones de embargo en la liquidación	407
2.2.1. <i>Cancelación de las anotaciones de embargo en la liquidación concursal</i>	408
2.2.2. <i>Cancelación de las anotaciones de embargo en el procedimiento de liquidación</i>	
<i>de microempresas</i>	413
3. Cancelación de los asientos concursales	415

PARTE SEGUNDA
REGLAS ESPECIALES PARA LA TRANSMISIÓN
DE BIENES HIPOTECADOS

CAPÍTULO V. Ámbito de aplicación de las reglas traslativas especiales	423
1. Delimitación negativa	423
1.1. Régimen traslativo de los bienes embargados	424

1.2.	Intención de no transmitir: Pago del crédito hipotecario con cargo a la masa..	427
2.	Delimitación positiva. Requisitos para que el crédito hipotecario confiera privilegio	432
2.1.	Inscripción anterior	437
2.2.	Vigencia	446
2.3.	Reconocimiento del crédito	451

CAPÍTULO VI. Requisitos imperativos para la transmisión de bien hipotecado.

Medios de enajenación	459	
1.	Subasta intraconcursal de bien hipotecado	465
1.1.	Inaplicabilidad automática de los privilegios procesales del acreedor ejecutante	475
1.2.	Adaptación de las normas de la vía de apremio al concurso	479
1.3.	Adjudicación o segunda subasta en caso de subasta desierta	489
2.	Venta directa de bien hipotecado	495
2.1.	Autorización judicial reforzada.....	500
2.1.1.	<i>Procedimiento reforzado de autorización judicial; posible licitación</i>	503
2.1.2.	<i>Aplicabilidad de las excepciones a la autorización judicial</i>	507
2.1.3.	<i>Transmisión de bien hipotecado prevista en el convenio</i>	511
2.1.4.	<i>Transmisión de bien hipotecado prevista en las reglas especiales o en el plan de liquidación de microempresa</i>	519
2.2.	Consentimiento del acreedor privilegiado y precio mínimo	526
2.2.1.	<i>Valoración concursal de los bienes hipotecados</i>	533
2.2.2.	<i>Precio mínimo pactado: Tipo de subasta</i>	539
2.2.3.	<i>Precio mínimo actualizado: Segunda tasación</i>	548
2.3.	Pago al acreedor privilegiado o subsistencia de la garantía	551
2.3.1.	<i>Satisfacción del crédito y pago al contado</i>	552
2.3.2.	<i>Subsistencia de la garantía</i>	560
3.	Especialidades de la dación en pago de bien hipotecado	567
3.1.	Dudas acerca de la autorización judicial reforzada en la dación.....	572
3.2.	Contraprestación en la dación en pago.....	574
3.3.	Consentimiento del acreedor privilegiado a la dación	580
3.4.	Cesión instrumental del crédito dirigida a la dación	582
4.	Especialidades de la transmisión global que incluya a bien hipotecado	585
4.1.	Transmisión de establecimiento o unidad productiva sin subsistencia de la garantía.....	587
4.1.1.	<i>Cálculo de la participación del acreedor privilegiado en la unidad productiva</i>	588
4.1.2.	<i>Consentimiento del acreedor privilegiado con derecho a ejecución separada.</i>	591
4.2.	Transmisión de unidad productiva con subsistencia de la garantía	596

CAPÍTULO VII. Reglas para la cancelación de hipotecas......

1.	Requisitos concursales para la cancelación de hipoteca	605
1.1.	Consentimiento o conocimiento del acreedor hipotecario	608
1.2.	Vinculación de la cancelación con la transmisión del bien gravado	613
1.3.	Firmeza de la resolución cancelatoria	618

2.	Supuestos especiales de cancelación de hipoteca	622
2.1.	Cancelación de hipoteca con concursado no deudor.....	623
2.2.	Cancelación de hipoteca con copropietario no concursado	627
2.3.	Cancelación de hipoteca por convenio.....	629
2.4.	Cancelación de hipoteca en garantía de crédito subordinado	631
2.5.	Cancelación de hipoteca por insuficiencia del valor de la garantía	634
2.6.	Cancelación de hipoteca por rescisión concursal	636
2.7.	Cancelación de hipoteca por plan de reestructuración.....	638
ANEXOS	647