

<b>ABREVIATURAS</b> .....	17
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	19

**PARTE PRIMERA**  
**REGLAS GENERALES PARA LA TRANSMISIÓN**  
**INTRACONCURSAL DE INMUEBLES**

<b>CAPÍTULO I. Delimitación de la materia. Ámbito temporal del concurso ..</b>	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
<b>CAPÍTULO II. Reglas básicas para la transmisión intraconcursal</b> .....	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

<b>CAPÍTULO III. Procedimiento especial para microempresas .....</b>	<b>307</b>
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)  La plataforma como portal de publicidad de activos .....	356
B)  La plataforma como portal de realizaciones .....	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)  Valoración de la microempresa o unidad productiva .....	367
B)  Publicidad de la microempresa o unidad productiva .....	370
C)  Modificación de las reglas de las transmisiones globales .....	372
 <b>CAPÍTULO IV. Cancelación de cargas y asientos concursales .....</b>	 <b>379</b>
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

<b>CAPÍTULO V. Ámbito de aplicación de las reglas traslativas especiales .....</b>	<b>423</b>
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
<b>CAPÍTULO VI. Requisitos imperativos para la transmisión de bien hipotecado. Medios de enajenación .....</b>		<b>459</b>
1.	Subasta intraconcurzal 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>	<i>503</i>
2.1.2.	<i>Aplicabilidad de las excepciones a la autorización judicial .....</i>	<i>507</i>
2.1.3.	<i>Transmisión de bien hipotecado prevista en el convenio .....</i>	<i>511</i>
2.1.4.	<i>Transmisión de bien hipotecado prevista en las reglas especiales o en el plan de liquidación de microempresa .....</i>	<i>519</i>
2.2.	Consentimiento del acreedor privilegiado y precio mínimo .....	526
2.2.1.	<i>Valoración concursal de los bienes hipotecados .....</i>	<i>533</i>
2.2.2.	<i>Precio mínimo pactado: Tipo de subasta.....</i>	<i>539</i>
2.2.3.	<i>Precio mínimo actualizado: Segunda tasación.....</i>	<i>548</i>
2.3.	Pago al acreedor privilegiado o subsistencia de la garantía .....	551
2.3.1.	<i>Satisfacción del crédito y pago al contado .....</i>	<i>552</i>
2.3.2.	<i>Subsistencia de la garantía .....</i>	<i>560</i>
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>	<i>588</i>
4.1.2.	<i>Consentimiento del acreedor privilegiado con derecho a ejecución separada. ....</i>	<i>591</i>
4.2.	Transmisión de unidad productiva con subsistencia de la garantía .....	596
<b>CAPÍTULO VII. Reglas para la cancelación de hipotecas.....</b>		<b>599</b>
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
<b>ANEXOS</b>	.....	647