

Publicació periòdica de la **Comissió de concursal** que destaca aquells aspectes de les sentències dels tribunals que s'han considerat rellevants per donar resposta a situacions controvertides que són habituals en els procediments concursals. Aquests apunts es publiquen en castellà per respectar el literal dels textos de les sentències.



Resolución comentada

[Auto del Juzgado Mercantil nº 2 de Barcelona](#), de 13 de abril de 2016, de adjudicación de fincas en liquidación concursal.

Aspecto en controversia

Sobre la cancelación de todas las cargas que gravan los bienes adjudicados en subasta, en el marco de una liquidación concursal, incluidas las cargas contraídas por la concursada como hipotecante no deudor.

Comentario

El indudable interés de este auto reside en que plantea si en la liquidación concursal se pueden cancelar las cargas que garanticen deudas que no son de la concursada y que por tanto no han sido reconocidas en el seno del concurso. Es decir, si siendo la concursada hipotecante no deudor, en la liquidación de los inmuebles gravados con hipoteca por deuda propia y también con hipoteca por deuda de tercero, se purgan ambas cargas.

Recordemos que el artículo 149.5 señala que *“En el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen”*.

En el supuesto a que se refiere este auto, en cumplimiento del plan de liquidación se subastaron unos inmuebles gravados con hipoteca de una entidad financiera, en garantía de un préstamo por ella concedido a la concursada, y también gravados por hipoteca a favor de otra entidad en garantía de un préstamo concedido a sociedad distinta de la concursada.

Finalmente, los inmuebles se los adjudicó la entidad financiera acreedora con cancelación de todas las cargas, incluida la constituida a favor de la otra entidad que no era acreedor de la concursada y es que tal y como indica la Resolución de la DGRN de fecha 6 de julio de 2015, a la hace referencia el Auto, *“si se tratara de hipotecas constituidas en garantía de deuda ajena, la cancelación en modo alguno procedería por decisión del juez del concurso en el que el beneficiario de la garantía no figura reconocido como acreedor concursal. Sería ilógico que la hipoteca se cancelara sin conocer si el crédito para cuya garantía se constituyó ese derecho real ha sido satisfecho, salvo que lo fuera por purga.”*

Así, la carga que pesa sobre la finca del hipotecante no deudor se arrastra como menor valor del inmueble en el caso de transmisión, mientras que se cancela en caso de subasta, en la que por definición se purgan todas las cargas anteriores a la fecha de declaración de concurso.

