



## ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DE JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº1 DE A CORUÑA SOBRE LA TRANSMISIÓN DE LA UNIDAD PRODUCTIVA. CANCELACIÓN DE CARGAS

Auto de fecha 26 de julio de 2021 dictado a consecuencia de la solicitud formulada por la Administración concursal de ISIDRO 1952 S.L. para que se acordase la **cancelación** y el **levantamiento de las cargas** que gravan la finca registral nº 29.433 del Registro de la Propiedad nº 5 de A Coruña, que son: 4 hipotecas así como anotaciones de embargo a favor de diferentes deudores y anotación de la declaración del concurso.

En concreto, las cargas por hipotecas son: i) una en garantía de un préstamo a favor de la entidad concursada y ii) en las otras tres, la concursada tiene la condición de hipotecante no deudor, esto es, el bien hipotecado que es propiedad de la concursada garantiza la deuda de un tercero con su acreedor, es decir, pone como garantía un inmueble, pero no recibe dinero ni tiene obligación de devolverlo.

Tras la argumentación del Auto en siete Fundamentos de Derecho extensos en que se hace referencia a diferente legislación como es: i) la Ley Concursal antigua y varias reformas de la misma, así como el TRLC ii) la Ley de Enjuiciamiento Civil, iii) el TR Ley Hipotecaria, iv) el Código Civil, así como diferente Jurisprudencia dictada en diferentes instancias de diferentes ciudades españolas, el Juzgado Mercantil, en su **Parte Dispositiva**:

1. Autoriza la transmisión de las unidades productivas de la concursada a favor del ofertante en las condiciones de la oferta presentada por la AC. Y en lo que respecta a la existencia de sucesión de empresa, remite a lo acordado en el Auto de 1 de junio de 2021 de el mismo Juzgado, en el cual se consideró que la transmisión proyectada tenía por objeto las unidades productivas de la concursada, por lo que, a efectos laborales y de seguridad social, debía concluirse que existía sucesión de empresa. Con todo, dado que en



esta resolución se delimitaba el perímetro de las unidades productivas objeto de transmisión, también se acordó que la sucesión de empresa a efectos laborales y de seguridad social quedaba limitada a los contratos de trabajo en los que quedase subrogado el adquirente, si los hubiere.

2. Acuerda la cancelación de **todas** las cargas y gravámenes existentes en la finca registral nº 29433, solicitadas por el AC.

En la presente resolución se asume la tesis favorable a la compatibilidad de la purga general -cfr. art. 225 TRLC- y de la cancelación de las cargas posteriores, que, en la ejecución singular, es fruto de la adjudicación de los bienes objeto de realización citada LEC art. 149.5 -cfr. art. 674 LEC-.

Por ello, ha de concluirse que la cancelación de la segunda y de la tercera hipoteca sí entrará en el ámbito competencial del juez del concurso cuando, en la transmisión del bien o derecho afecto al pago del crédito con privilegio especial, se hayan observado las prescripciones legales y, además, el valor de realización de este activo sea inferior al importe del crédito reconocido como privilegiado especial -con origen en la hipoteca de rango preferente-.

Así sucederá no sólo cuando se acuda a la subasta concursal como método para la realización de los bienes o derechos afectos, ya que no debemos perder de vista que la vocación de purga de cargas y gravámenes es la de extender su aplicación a cualesquiera métodos de realización de los bienes y derechos de la masa activa. En el presente caso, se cumplen los requisitos para la enajenación de las unidades productivas de la concursada y, en concreto, en lo que respecta a la unidad productiva de frío, se han cumplido las exigencias del art. 214.1.º TRLC respecto de los bienes y derechos afectos al pago de crédito con privilegio especial, que operan si la transmisión tiene lugar sin subsistencia de garantía.

Las restantes cargas de naturaleza real que gravan la finca registral nº 29.433 no tienen el carácter de preferentes ni han conllevado el reconocimiento de un crédito privilegiado especial dentro del concurso - al haberse constituido en garantía de deudas de un tercero-. El juez del concurso está facultado para ordenar su cancelación, ya que la facultad de purga que reconoce el art. 225 TRLC ha de ser interpretada de forma coherente y sistemática con el art. 674 LEC cuando, como aquí acaece, el producto obtenido con la realización del activo gravado sólo alcanza para abonar parcialmente el crédito que goza de preferencia registral.

