



Luis Fonseca-Herrero
Legal Manager en Bergadà Abogados



El recorte de la hipoteca en el concurso sin masa de personas físicas

Nuestro Derecho de Insolvencia se ha caracterizado, a lo largo de su historia, por el respeto a las garantías reales constituidas por los acreedores. Si la regla general en el concurso de acreedores es la igualdad de trato a acreedores, la *pars conditio creditorum*, la excepción es el tratamiento de las garantías reales. La garantía real más conocida, y la más usada en la práctica, es la hipoteca.

En esencia, la liquidación de un concurso de acreedores consiste en la transformación de todos los activos del concursado en liquidez, esto es, en dinero, para el pago de los acreedores en el orden que establece la ley. Sin embargo, el respeto de las garantías reales en el concurso de acreedores implica que [el dinero obtenido por la venta o subasta del bien hipotecado no va a satisfacer a todos los acreedores](#), sino única y exclusivamente al acreedor hipotecario.

En esta realización del bien hipotecado (venta o subasta) pueden darse dos escenarios. El primero, que el dinero obtenido no sea suficiente para cubrir todo el crédito del acreedor privilegiado: Es un supuesto muy habitual en la práctica. La parte del crédito que haya quedado insatisfecha se integra en el resto de la masa, y se le pagará en el orden “normal” que ...