

**DILIGENCIA DE ORDENACIÓN DE 24 DE
JULIO DE 2025 COMUNICANDO LAS
MANIFESTACIONES A LA SOLICITUD
DE VENTA DE UNIDAD PRODUCTIVA
VERDELENA 2025 DE SEYE YTTERP,
S.L.**



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

JDO. DE LO MERCANTIL N. 2 DE MURCIA

-

AVDA. DE LA JUSTICIA S/N, FASE 2, MÓDULO 2,2ª PLANTA, CP. 30011 MURCIA
Teléfono: 0034968277312 **Fax:** 0034968277325
Correo electrónico: MERCANTIL2.MURCIA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: MJC
Modelo: S40040 DILIGENCIA ORDENACION TEXTO LIBRE ART 206.2 1º LEC

N.I.G.: 30030 44 1 2023 0001252

S5L SECCION V LIQUIDACION 0000176 /2024

Procedimiento origen: CNA CONCURSO ABREVIADO 0000176 /2024

Sobre OTRAS MATERIAS

ACREEDOR D/ña. COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA (CARM)

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a. LETRADO DE LA COMUNIDAD

DEUDOR D/ña. VERDELENA SA

Procurador/a Sr/a. SANTIAGO SANCHEZ ALDEGUER

Abogado/a Sr/a. CONCEPCION GOMEZ ALCAZAR

DILIGENCIA DE ORDENACIÓN

Sr./a. Letrado/a de la Administración de Justicia
D./Dña. ANA MARIA LACALLE ESPALLARDO

En MURCIA, a veinticuatro de julio de dos mil veinticinco.

Por presentado el anterior escrito de alegaciones de fecha 23-07-25 por el Procurador DON MANUEL SEVILLA FLORES en nombre y representación de la mercantil SEYE YTTERP S.L unáse al expediente digital teniéndose por hechas las manifestaciones.

MODO DE IMPUGNACIÓN: recurso de reposición en el plazo de cinco días, desde su notificación, ante el Letrado de la Administración de Justicia que la dicta.

Así lo acuerdo y firmo. Doy fe.

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA.





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



**ALEGACIONES DE SEYE YTTERP, S.L.
A LA SOLICITUD DE VENTA DE UNIDAD
PRODUCTIVA VERDELENA 2025**

Concurso nº 176/2024

S5L Sección V

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO 2 DE MURCIA

DON MANUEL SEVILLA FLORES, Procurador de los Tribunales y de la mercantil SEYE YTTERP, S.L, tal y como tengo debidamente acreditado en los autos del presente concurso nº 176/2024, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en Derecho, respetuosamente,

DIGO

Que con fecha de 18 de julio de 2025 se ha notificado a esta parte Providencia de la misma fecha dando traslado a las partes por plazo de tres días sobre la solicitud de autorización de venta presentada por el administrador concursal-liquidador.

Que mediante este escrito, en la representación que ostento, y en el plazo conferido, vengo a hacer las siguientes

ALEGACIONES

ÚNICA: Sobre la indebida inclusión en el perímetro de la unidad productiva de determinados derechos de agua que ya fueron previamente transmitidos a SEYE YTTERP, S.L.

La solicitud de autorización de venta por parte del Administrador concursal va referenciada a un link en el que se delimita la unidad productiva cuya venta directa se está promoviendo, compuesta fundamentalmente por las fincas cuya reintegración a la masa activa ha logrado tras la interposición de las correspondientes demandas (en adelante “la segunda unidad productiva”).

No obstante, en el perímetro indicado por el Administrador concursal de dicha unidad productiva, se incluyen una serie de bienes, en concreto acciones y dotaciones de derechos de agua, que ya fueron transmitidas a SEYE YTTERP, S.L. cuando se le

vendió en el seno del concurso otra unidad productiva, cuya escritura de venta se firmó el pasado 12 de septiembre de 2024, tal y como se justificará a continuación.

Debe ponerse de manifiesto que esta cuestión ya ha sido tratada con el liquidador, al que mi representada envió requerimiento el pasado 2 de abril de 2025, que si bien fue contestado por aquel el 23 de abril oponiéndose al mismo, lo cierto es que sus manifestaciones no desvirtúan la titularidad de mi mandante sobre dichos derechos de agua (se acompañan como **Documento nº 1 y 2** el burofax enviado por SEYE YTTERP, S.L. y la respuesta recibida al mismo)

Igualmente, la justificación documental que acompaña al informe en el que se delimita el perímetro de la unidad productiva es insuficiente para acreditar la titularidad actual de la mercantil concursada sobre determinados derechos de agua, que insistimos, deben reconocerse como transmitidos a mi mandante. Así:

1º En la escritura de venta de 12 de septiembre de 2024 se recogía que la unidad productiva que allí se vendía estaba compuesta por inmuebles **“junto con sus derechos de agua”**.

2º Que en dicha escritura, al describir registralmente las fincas se indicaban las acciones de agua que se reflejaban en los correspondientes asientos de aquellas en los Registros de la propiedad, sin que dichas referencias fueran limitativas por referirse únicamente a las que estaban descritas en dichas inscripciones, y sin que la mera descripción tenga carácter constitutivo, ni exista obligación legal de tal inscripción dado que nos encontramos ante una cuestión regulada en la normativa de aguas que vincula el derecho de aprovechamiento hídrico a unos determinados terrenos.

3º Que por ello, la propia Administración concursal reconoció después del otorgamiento de la escritura de compraventa que determinados derechos de agua que no estaban descritos en aquella, pertenecían a SEYE YTTERP, S.L., autorizando a que se pusieran a su nombre al quedar vinculados los derechos de aprovechamiento hídrico al concreto perímetro de la unidad productiva transmitida a SEYE YTTERP, S.L. (así ocurrió con las correspondientes a la comunidad de regantes de Campotéjar, de Campo de Uléa o de Verdelená).

4º Que pese a ello, el liquidador incluye ahora en la delimitación del perímetro de la segunda unidad productiva acciones, dotaciones y derechos de agua que deberían excluirse, al pertenecer ya a SEYE YTTERP, S.L. Así:

a) **Acciones de la Comunidad de regantes de Menorca e Ibiza.**

El certificado acompañado por el Administrador concursal-liquidador a su informe de delimitación de la unidad productiva únicamente informa de que AGRÍCOLA EL PALMITO (ni siquiera la concursada) es socia de la Comunidad de regantes refiriéndose como dentro del perímetro de riego a las parcelas catastrales que según aquel componen una de las fincas que ahora se pretende enajenar.

No obstante, dicho certificado no incluye a cuántas acciones se refiere, pese a lo cual el liquidador incluye en su unidad productiva las acciones que VERDELENA tenía previamente a la transmisión a mi mandante y sobre las que ésta ha requerido que se reconozca su propiedad. Requerimiento que no es caprichoso, sino que obedece precisamente a que esta parte obtuvo certificado de 16 de enero de 2025 del Secretario de la Comunidad de Regantes Menorca e Ibiza (se acompaña como **Documento nº 3**) en el que se determinaba que:

Que SEYE YTTERPS, SL. con domicilio en C/ Lorenzo Pausa, nº1, 3º de Murcia, y con C.I.F. nº B-19.931.203 es socio de esta Comunidad de Regantes con una participación de NOVECIENTAS VEINTIOCHO CON TREINTA Y NUEVE (928,39) dotaciones de agua que sirven para el riego de sus finca dentro del perimetro de riego de esta comunidad salvo improductivos y que antes de la compra realizada esas mismas tierras propiedad ahora de la mencionada mercantil recibían MIL TRESCIENTAS SESENTA Y SEIS CON SETENTA Y CUATRO (1366,74) dotaciones de agua.

Por lo tanto, estando adscritas dichas acciones de agua a “*esas mismas tierras propiedad ahora*” de SEYE, no pueden incluirse en el perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA, sin perjuicio de que parte de ellas como sostiene la Administración concursal (82) fueran vendidas a la sociedad LOS

ALMENDROS por la concursada antes del concurso. Y ello no puede oponerse habida cuenta de que como ha certificado la Comunidad de regantes, todas las acciones estaban adscritas al riego de las fincas cuya propiedad adquirió SEYE YTTERP, S.L. el 12 de septiembre de 2024, y además esa compraventa a LOS ALMENDROS ha sido precisamente rescindida en los presentes autos de concurso.

Así pues, deben considerarse como propiedad de mi mandante los derechos de agua correspondientes a 438,35 dotaciones de agua (las 356,35 que el Administrador concursal atribuye a la finca de El Palmito y las 82 que la concursada transmitió ilegítimamente a la sociedad LOS ALMENDROS), siendo precisamente esa suma de 438,5 la que la Comunidad de regantes certificó que regaban las tierras transmitidas a SEYE YTTERP antes de dicha transmisión junto con las 928,39 que sí reconoce la administración concursal a mi mandante (siendo así que la suma de estas 928,39 reconocidas y las 438,35 ahora reclamadas, esto es, la cantidad de 1366,74 dotaciones de agua es la recogida en el certificado acompañado de la Comunidad de regantes como el número total de dotaciones con que se regaban las tierras compradas por mi mandante).

Corresponden por tanto a SEYE YTTERP, S.L las 438,35 dotaciones de agua de la Comunidad de regantes Menorca-Ibiza que se han incluido indebidamente en el perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA.

b) Acciones de SAT LOS DONES.-

Igualmente, mi mandante obtuvo certificado emitido por el Secretario de la SAT nº 9788-MU "LOS DONES" de 13 de diciembre de 2024 (se acompaña como **Documento nº 4)** en el que se recogía lo siguiente:

Que VERDELENA, S.A., con CIF A-47.010.608, disponía en nuestra SAT de (386) TRESCIENTAS OCHENTA Y SEIS PARTICIPACIONES, adquiridas en varios lotes desde 1996, regando mensualmente lo que correspondía a las mismas en sus parcelas en los términos de Molina de Segura y Ulea dentro de nuestro "Perímetro de Riego", desde el principio hasta que dejaron de regar en agosto de 2024.

Acompañamos plano donde aparece sombreado en azul la zona de las parcelas que aparecen en nuestro Perímetro de Riego.

- Polígono 28 – Molina de Segura - parcelas: 472 – 473 y 514.
- Polígono 29 – Molina de Segura - parcelas: 11 y 47.
- Polígono 2 – Ulea – parcelas: 44 – 50 y 51.
- Polígono 3 – Ulea – parcela: 51.
- Polígono 4 – Ulea – parcelas: 4 – 5 – 8 – 11 – 20 – 26 – 28 y 29.

Hace unas semanas nos enviaron escritura de venta de 20 participaciones y las parcelas 26 -28 y 29 del polígono 4 de Ulea, de fecha 08/08/23.

Por tanto, a fecha 12/09/24 la finca contaba con 366 participaciones.

Pese a ello, el administrador concursal-liquidador, no solo ha incluido en el perímetro de la segunda unidad productiva las 20 participaciones que este certificado recogía que ya no pertenecían a VERDELENA cuando se vendió a mi mandante, sino que ha incluido también parte de las 366 que la propia SAT certifica que al momento de adquirir "la finca" mi mandante estaban adscritas a la misma.

Corresponde por tanto, excluir del perímetro de la segunda unidad productiva de SEYE YTTERP, S.L. 124 acciones de agua de esta SAT que pertenecen a mi mandante (adicionalmente a las 242 que el administrador concursal-liquidador sí ha reconocido).

c) Acciones de SAT nº 1668 "FORTUNA"

El certificado acompañado por la Administración concursal a su informe delimitando el perímetro de la segunda unidad productiva no justifica la inclusión de dichas acciones, dado que el mismo certifica que las 106 acciones que se atribuyen a VERDELENA no riegan tierras (parcelas) comprendidas en las fincas que se incluyen en esta segunda unidad productiva.

Corresponde por tanto la exclusión de 106 acciones de esta SAT del perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA..

d) Acciones de la Comunidad de regantes de Verdelena:

Aunque salvo error de esta parte no se adjunta documentación justificativa de la inclusión de estas acciones de agua en la segunda unidad productiva, lo cierto es que se describen como incluidas (punto A4 del informe); y ello pese a que, previamente, el administrador concursal-liquidador ya reconoció que efectivamente, pese a no estar incluida su referencia expresa en la escritura de venta a mi mandante de 12 de septiembre de 2024, procedía admitir la titularidad de SEYE YTTERP, S.L. sobre ellas). Véase así lo expresado en la contestación dada por el administrador concursal al burofax que había enviado previamente mi mandante:

“Tanto es así, que pese a que no se incluían en el perímetro de la unidad productiva, y pese a no estar incluidas ni en su oferta ni en la escritura de compraventa, se les trasmitió las acciones de las comunidades de regantes de Campo de Ulea, Santa Inés, Verdelena y Campotéjar, al considerar las junta de estas Comunidades de Regantes que las mismas estaban adscritas al terreno, contando para ello con el visto bueno de esta AC, y dándose con ello cumplimiento al art. 61.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.”.

No procede por tanto la inclusión dentro del perímetro de esta segunda unidad productiva de las acciones de agua de la Comunidad de Regantes de Verdelena al haber sido reconocida previamente la titularidad de SEYE YTTERP, S.L. sobre ellas.

En definitiva, a la vista de los documentos acompañados, procede que por el Juzgado se requiera al administrador concursal-liquidador para que proceda a modificar el perímetro de la segunda unidad productiva, y a comunicarlo a los posibles interesados en su adquisición, en los siguientes términos:

1º Excluya las 438,35 dotaciones de agua de la Comunidad de regantes Menorca-Ibiza que se han incluido indebidamente en el perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA, reconociendo le pertenecen y deben ponerse a nombre de SEYE YTTERP, S.L.

2º Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de SEYE YTTERP, S.L. 124 acciones de agua de la SAT LOS DONES que pertenecen a mi mandante (adicionalmente a las 242 que el administrador concursal-liquidador sí ha reconocido).

3º Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA 106 acciones de la SAT "FORTUNA".

4º Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA las acciones de agua de la Comunidad de Regantes de Verdelená al haber sido reconocida previamente la titularidad de SEYE YTTERP, S.L. sobre ellas.

5º En caso de no avenirse a ello, que comunique a los posibles ofertantes de la segunda unidad productiva que la propiedad de las referidas acciones de agua está siendo reclamada por SEYE YTTERP, S.L., la cual valorará la interposición de las correspondientes acciones judiciales frente a la concursada en liquidación o adquirente de la segunda unidad productiva que no se avenga a reconocer dicha titularidad, debiendo considerarse estos derechos en ese caso como litigiosos.

En su virtud,

SUPLICO AL JUGADO: Que teniendo por presentado este escrito, con los documentos y copias que se acompañan, se sirva admitirlo, y de conformidad con lo expuesto, acuerde dar traslado del mismo al administrador concursal-liquidador, para que:

1º Excluya las 438,35 dotaciones de agua de la Comunidad de regantes Menorca-Ibiza que se han incluido indebidamente en el perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA, reconociendo que pertenecen y deben ponerse a nombre de SEYE YTTERP, S.L.

2º Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de SEYE YTTERP, S.L. 124 acciones de agua de la SAT LOS DONES que pertenecen a mi mandante (adicionalmente a las 242 que el administrador concursal-liquidador sí ha reconocido).

3º Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA 106 acciones de la SAT "FORTUNA".

4º Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA las acciones de agua de la Comunidad de Regantes de Verdelena al haber sido reconocida previamente la titularidad de SEYE YTTERP, S.L. sobre ellas.

5º En caso de no avenirse a ello, que comunique a los posibles ofertantes de la segunda unidad productiva que la propiedad de las referidas acciones de agua está siendo reclamada por SEYE YTTERP, S.L., la cual valorará la interposición de las correspondientes acciones judiciales frente a la concursada en liquidación o adquirente de la segunda unidad productiva que no se avenga a reconocer dicha titularidad, debiendo considerarse estos derechos en ese caso como litigiosos.

Y todo ello por ser de Justicia que respetuosamente solicitamos en Murcia, a 22 de julio de 2025.

Ltdo.: MARTA GONZÁLEZ PAJUELO Proc.: MANUEL SEVILLA FLORES

**CONTESTACION POR PARTE DE LA
ADMINISTRACION CONCURSAL A LAS
ALEGACIONES DE SEYE YTTERP, S.L.
A LA SOLICITUD DE VENTA DE UNIDAD
PRODUCTIVA VERDELENA 2025**

Asunto: contestación alegaciones SEYE.

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL NUMERO DOS DE MURCIA

IGNACIO VIGUERAS MIRALLES, en representación de NAVARRO Y VIGUERAS ADMINISTRADORES CONCURSALES, S.L.P. administrador Concursal en el Procedimiento de Concurso Abreviado 176/2024, de la Mercantil "VERDELENA, SA." que se sigue en ese Juzgado, ante el mismo comparece y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que evacuado traslado de la diligencia de ordenación de 25 de julio de 2025, notificada el mismo día, dentro del plazo conferido de tres días, por medio del presente escrito se procede a la contestación y oposición al escrito de alegaciones presentado por SEYE Y TTERP S.L (en adelante SEYE, también) en base a los siguientes

HECHOS

PRIMERO. – unidad productiva primigenia y su distorsión.

Hasta el mes de agosto del 2023 la concursada cuenta con un conjunto de fincas y acciones de agua. De estas dotaciones de agua existen dos clases: dotaciones adscritas a la tierra y dotaciones no adscritas a la tierra, tal y como analizaremos más adelante. El conjunto de fincas de la unidad original es regado con la totalidad de las acciones de agua con las que contaba VERDELENA,SA.

Esta unidad productiva primigenia se distorsiona con la existencia de dos ventas producidas en el mes de agosto de 2023, antes de la declaración del concurso:

-Una venta de VERDELENA, SA a AGRICOLA EL PALMITO, SL, en fecha 4/8/2023, por fincas con un valor de tasación de 6.112.570,99 euros, y con una cabida de 158 hectáreas, según tasación. Con esta venta se tramiten fincas, pero no derechos de agua, pese a que originalmente venían regándose con las dotaciones de agua de la concursada.

-Una venta de VERDELENA, SA a SAT LOS ALMENDROS, en la que se transmiten fincas y derechos de agua con un valor de tasación de 845.324,07 Euros.

SEGUNDO. – Sobre la venta de la primera venta de la Unidad productiva a SEYE.

A) Antecedentes.

En fecha 20 de marzo de 2024 se dicta Auto de declaración de concurso de VERDELENA, SA en cuya masa activa están integradas las fincas transmitidas a SEYE, esto es, las fincas de la unidad productiva primogénita menos las transmitidas en el mes de agosto a SAT LOS ALMENDROS y AGRICOLA EL PALMITO, SL.

Al momento de la declaración del concurso VERDELENA, SA mantiene su actividad con 25 trabajadores y en plena campaña de recolección, por lo que para esta AC se prioriza la venta de la Unidad productiva con objeto:

-De dar continuidad a la actividad de la concursada y la sucesión empresarial para mantener el pleno empleo.

-Buscar un comprador, especialista en el sector, que se haga cargo de la actividad con objeto de evitar los gastos de conservación y explotación (creditos masa).

B) Comunicación perímetro de primera unidad productiva (vendido a SEYE).

Ya en el anexo Cuarto del informe provisional se comunica el perímetro de la unidad productiva, las fincas gravadas y los derechos de agua de cada una de las fincas. En el anexo X (página 116 del Informe Provisional), se hace constar:

- *Finca Registral nº 230, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra situado en el término municipal de Ulea, partida del Cabezo Negro. Tiene adscritas para su riego 5,45 dotaciones de agua del Pozo Sondeo Menorca sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 287, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Bancal de tierra seco en el término municipal de Ulea, partido Casa de Garrido. Tiene adscritas para su riego 1,02 dotaciones de agua del Pozo "Menorca" sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 440, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco en el término municipal de Ulea, partido del Cabezo Negro. Tiene adscritas para su riego 10,90 dotaciones de agua de pozo Finca Registral nº 1.401, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco en el término municipal de Ulea, parte de la hacienda denominadas Casa Garrido. Tiene adscritas para su riego 525 dotaciones de agua y 57 centésimas de otra del pozo sondeo denominado "Pozo Menorca" sito en el término de Jumilla, finca registral 27.199). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 1.684, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco en el término municipal de Ulea, paraje conocido por Casa Garrido. Tiene adscritas para su riego 5,45 dotaciones de agua del pozo denominado Menorca sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 1.874, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Parte de la Hacienda Casa Garrido en el término municipal de Ulea. Tiene adscritas para su riego 44,05 dotaciones de agua, de las que 44 dotaciones son del Pozo "Ibiza" y otras 0,05 dotaciones del Pozo "Menorca" sitios en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 1.935, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra riego en el término municipal de Ulea, parte de la hacienda denominada Casa Garrido. Tiene adscritas para*

su riego 5,79 dotaciones de agua del Pozo sondeo denominado "Menorca" sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.

• *Finca Registral nº 1.966, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra riego, parte de la Hacienda Casa Garrido en el término municipal de Ulea. Tiene adscritas para su riego 10,68 dotaciones de agua del Pozo sondeo "Menorca" sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*

• *Finca Registral nº 1.999, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra en el término municipal de Ulea, paraje conocido por Casa Garrido. Tiene adscritas para su riego 18,28 dotaciones de agua del pozo Menorca sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*

• *Finca Registral nº 2.000, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra riego en el término municipal de Ulea, paraje "Casa Garrido". Tiene adscritas para su riego 34 dotaciones de agua y 7 centésimas de otra del pozo sondeo denominado "Menorca" de la finca 27.199). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*

• *Finca Registral nº 2.002, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra en el término municipal de Jumilla, que es parte de la hacienda denominada "Casa Garrido". Tiene adscritas para su riego 7 dotaciones de agua y 89 centésimas de otra del pozo sondeo denominado "Menorca" de la finca 24.569 del municipio de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*

• *Finca Registral nº 2.083, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco en el término municipal de Ulea, paraje "Casa Garrido". Tiene adscritas para su riego 26 dotaciones de agua y 99 centésimas de otra del pozo sondeo denominado "Menorca" de la finca 27.199 del municipio de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*

• *Finca Registral nº 2.156, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Tierra campo en el término municipal de Ulea, parte de la Hacienda denominada "Casa Garrido". Tiene adscritas para su riego 6 dotaciones de agua y 98 centésimas de otra, de las 5.268 partes en que se encuentra dividido el Pozo "Ibiza" ubicado en el partido del Estrecho de Martín en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*

• *Finca Registral nº 2.178, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco en el término municipal de Ulea, parte de la hacienda denominada "Casa Garrido". Tiene adscritas*

para su riego 13 dotaciones de agua y 81 centésimas de otra del pozo sondeo denominado "Menorca" sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.

• Finca Registral nº 2.348, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra riego en el término municipal de Ulea, partido del Cabezo Negro. Tiene adscritas para su riego 4,09 dotaciones de agua del pozo sondeo "Menorca" sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.

• Finca Registral nº 2.429, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra campo seco procedente de la Hacienda denominada Casa Garrido en el término municipal de Ulea. Tiene adscritas para su riego 61,30 dotaciones de agua del Pozo "Ibiza" sito en Jumilla y 0,30 dotaciones de agua del pozo sondeo Menorca sito en Jumilla. Se corresponde con las parcelas 19-A y 20 del polígono 4). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.

• Finca Registral nº 2.562, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra riego en el término municipal de Ulea, pago de la Hacienda llamada Casa Garrido. Tiene adscritas para su riego 30,95 dotaciones de agua del Pozo sondeo "Menorca" sito en término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.

• Finca Registral nº 2.563, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Parcela de terreno en el término municipal de Ulea, pago de la Hacienda llamada Casa Garrido. Es la parcela 14 del polígono 4 y las parcelas 9 y 19 y parte de las 4 y 5 del mismo polígono. Tiene adscritas para su riego 58,18 dotaciones de agua del Pozo "Ibiza" en término de Jumilla, de la finca 25.533 de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.

• Finca Registral nº 2.629, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco parte de la Hacienda Casa Garrido. Tiene adscritas para su riego 2,99 dotaciones de agua del Pozo sondeo "Ibiza" sito en el término de Jumilla.). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.

En definitiva, en el perímetro de la unidad productiva vendida a SEYE se informa de las fincas, las dotaciones de agua adscritas a la tierra y sus cargas.

Se adjunta como **documento Uno** el Informe Provisional con el perímetro de UP adjunto.

C) La oferta realizada por SEYE.

En la oferta presentada por SEYE en fecha 25 de julio de 2024 se hace constar en su punto 3 relativo al *objeto de la oferta*:

*"El objeto de la presente oferta es la Unidad productiva de VERDELENA,SA identificada en las paginas 1 a 24 del anexo del Informe Provisional de la Administración Concursal, con su correspondiente delimitación por ella **(la presente oferta respeta fielmente el perímetro delimitado por la administración concursal en dicho informe provisional)**, compuesta por lo tanto por los siguientes (i) activos y contratos (a los que nos referiremos conjuntamente como "los bienes objeto de la oferta") identificados en el epígrafe 3.1 y (ii) los pasivos asumidos (pasivos asumidos) relacionados en el epígrafe 3.2.*

Es decir, en la propia oferta por parte de SEYE se dice respetar el perímetro delimitado por esta AC en su anexo IV y que ha sido anteriormente expuesto.

Se adjunta como, **documento dos**, oferta de SEYE.

C) Solicitud de autorización para venta y adjudicación.

Tras la autorización de venta directa y una vez que se comprobó por esta AC que la mejor oferta fue la de SEYE se dicta Auto por el Juez del concurso en fecha 31 de julio de 2024 en el que se autoriza la venta a SEYE y en cuya parte dispositiva se hace constar las condiciones de la escritura de compraventa:

"En la escritura pública de adjudicación de Unidad Productiva, se hará constar, en todo caso, los siguientes extremos:

a) Que la transmisión de la Unidad Productiva se lleva a cabo en los términos y con los efectos previstos en la legislación vigente que le resulta de aplicación, en el Auto de Adjudicación.

b) Que el adjudicatario acepta los bienes o derechos en el estado en que se encuentran, declarando que los recibe a su completa conformidad, renunciando a cualquier acción de saneamiento, sea por vicios o defectos ocultos, o cualquier otra que pudiere

corresponderle en Derecho por vicios o defectos físicos o jurídicos afectantes a las cosas vendidas.

c) Que no contendrá manifestación ni pacto alguno relativo a la responsabilidad frente a terceros del adjudicatario derivado de la venta de la Unidad Productiva, distinto a los que consten expresamente recogidos en el Auto de Adjudicación.

(...)

Se adjunta el Auto de fecha 31/7/2025, que autoriza la venta, como **documento tres**.

D) Escritura de compraventa de 12 de septiembre de 2024.

En fecha 12 de septiembre de 2024 se formaliza la venta de la UP a SEYE donde se transmite a la adjudicataria, de conformidad con los derechos de agua adscritos a la tierra, 754,35 acciones del Pozo Menorca, 173 acciones del Pozo Ibiza y 242 acciones del pozo de los Dones. **En total se transmite a SEYE 1170,39 acciones de agua.**

En la citada escritura, en su clausula primera, SEYE compra la unidad productiva con las fincas del expositivo I, en las que constan con claridad las dotaciones de agua que se transmiten con las fincas y que se corresponden con el perímetro de la unidad productiva del informe provisional.

La cláusula séptima recoge las condiciones del Auto de 1 de Julio de 2024:

SEPTIMA. *Tal y como determina el Auto de 1 de julio de 2024 dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Murcia, las partes hacen constar que*

- la transmisión se lleva a cabo en los términos y con los efectos previstos en la legislación vigente que le resulta de aplicación y en el Auto de adjudicación.

- Que la compradora acepta los bienes y derechos en el estado en que se encuentran, recibiéndolos en conformidad, renunciando a la acción por saneamiento por evicción o cualquier otra que le corresponda en Derecho por vicios o defectos físicos o jurídicos.

En definitiva, con la escritura de compraventa se formaliza la venta de las fincas con las dotaciones de agua comunicadas en el perímetro de la UP, que constaban en las notas simples adscritas a las fincas, y que, además, constan detalladas expresamente en la escritura con manifestación expresa de la compradora de que las acepta en el estado en que se encuentran.

Por tanto, de partida debiera de negarse las alegaciones de SEYE pues se informó debida y diligentemente de lo que se compraba y esta aceptaba la compra de las fincas con las dotaciones de agua contenidas en ellas, renunciando a la acción por saneamiento por evicción o cualquier otra que le corresponda en Derecho por vicios o defectos físicos o jurídicos.

Ahora se pretende, por medio de un escrito de alegaciones, obtener unas dotaciones de agua que no le corresponden y que no se incluían en el perímetro de unidad productiva que se adjudicaron. NINGUNA DE LAS ACCIONES DE AGUA QUE RECLAMA SEYE ESTABAN DENTRO DEL PERIMETRO DE UNIDAD PRODUCTIVA NI DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

E) Situación original de las acciones de agua de VERDELENA, SA:

A continuación, se va a detallar las acciones con las que contaba VERDELENA, SA originalmente (antes de las ventas) y las que fueron transmitidas con las compraventas, objeto de reintegración, y con la venta de la UP a SEYE:

I. COMUNIDAD DE REGANTES POZOS MENORCA IBIZA:

- Verdelená tenía originalmente 1,366.74 acciones de agua.
 - Con la venta de la UP en septiembre de 2024, se transmiten 928.39 acciones a favor de SEYE.
 - Con la venta de la finca a SAT LOS ALMENDROS (8/8/2023), se transmiten 82 acciones a esta.

- Tras estas ventas, Verdelená posee **actualmente 356.35 acciones de** agua de la Comunidad de Regantes Menorca Ibiza.

II. COMUNIDAD DE REGANTES FORTUNA:

- Verdelená posee 106 títulos.

IV. COMUNIDAD DE REGANTES LOS DONES:

- Verdelená poseía originalmente 386 acciones.
 - Con la venta de la Unidad productiva de agosto de 2024 se transmiten 242 acciones a SEYE.
 - Con la venta a SAT Los Almendros en agosto de 2023 se transmiten 20 acciones esta mercantil.
- Actualmente, Verdelená posee 124 acciones de agua de Los Dones.

Total, de Acciones de Agua (o Títulos) que Posee Verdelená en liquidación:

1. Menorca Ibiza: 356.35
2. Fortuna: 106
3. Los Dones: 124

En el **documento número cinco**, se adjunta un desglose de las acciones de agua con las que contaba originalmente la concursada, las que se han ido transmitiendo y con las que cuenta en la actualidad.

TERCERO.- Sobre la venta de la segunda unidad productiva.

A) Composición de nueva unidad productiva consecuencia de acciones de reintegración.

Tras la venta de la UP a SEYE esta AC interpone dos demandas rescisorias, una frente a SAT LOS ALMENDROS y otra frente a AGRICOLA EL PALMITO, SL. Estas fincas transmitidas eran regadas con las acciones de agua de titularidad de la concursada.

1º) En relación con SAT LOS ALMENROS, ICO INCIDENTE CONCURSAL COMUN 0000176 /2024 0004, la compraventa de la finca 2809 tramite las acciones adscritas al terreno consistentes en 20 acciones del pozo de LOS DONES y 82 acciones del pozo denominado IBIZA. Dicho extremo se puede comprobar con la nota simple (folio 46 del pdf) de la escritura de compraventa, que se adjunta como **documento seis**.

2º) En relación con la compraventa a AGRICOLA EL PALMITO, SL. en fecha 4/8/2023, ICO INCIDENTE CONCURSAL COMUN 0000176 /2024 0002.

Estas fincas se regaban, como las anteriores, con las acciones de agua de VERDELENA, SA pues hasta la fecha de su venta, 4/8/23, pertenecían al conjunto de fincas de Verdelená y, por tanto, a su perímetro de riego. El objeto de la compraventa son 9 fincas con una cabida de 158 hectáreas, (1.580.000 m²). En definitiva, teniendo en cuenta que se trata de fincas agrícolas de gran extensión se hace necesario, como es obvio, dotaciones de agua para su riego y explotación.

Sin embargo, con la transmisión de estas fincas, AGRICOLA EL PALMITO, SL no se transmite los derechos de agua correspondientes.

Tanto es así que en fecha 26/9/2024 se remite burofax por el administrador social de AGRICOLA EL PALMITO a esta AC reclamando 358,86 acciones de agua para riego. Estas, precisamente, son las acciones residuales con las que cuenta la concursada y que venían siendo utilizadas para el riego de las fincas transmitidas a AGRICOLA EL PALMITO., pues el resto de las fincas, tal y como hemos visto si tenían adscritos sus derechos de riego, que fueron transmitidos.

Esta AC negó la transmisión pues al tratarse de acciones no adscritas al terreno eran propiedad de la concursada y, por tanto, realizables para abonar los créditos del

concurso. Y, por otro lado, interpuesta la demanda de reintegración iría en contra de los propios actos transmitir acciones de agua para su riego.

Se adjunta como **documento siete**, tasación, como **documento ocho**, escritura de compraventa de las citadas fincas a favor de AGRICOLA EL PALMITO y como **documento nueve**, burofax remitido por AGRICOLA EL PALMITO, SL.

B) Respecto a la venta de la segunda Unidad Productiva.

Tras las sentencias estimatorias de las acciones de reintegración esta AC ha formado un perímetro con las fincas reintegradas y con las acciones de agua residuales que no fueron transmitidas, por no estar adscritas a las fincas transmitidas ni de la UP transmitida, y que son propiedad de VERDELENA, SA. Reiterar que las acciones de agua adscritas al terreno ya fueron transmitidas a SEYE, por lo que esta parte no puede mostrar su conformidad con que en este segundo perímetro se están vendiendo acciones de agua que les pertenecen. Si fuese así las comunidades de regantes ya se las habrían transmitido, de considerarlas adscritas al terreno comprado con la primera unidad productiva.

Evidentemente, para la venta de esta segunda unidad productiva es fundamental que las fincas se transmitan con las dotaciones de agua que incluye el perímetro, pues:

-Si no existe agua no pueden transmitirse como una explotación agrícola, las fincas dejarían de ser agrícolas y pasarían a ser de secano. Ya no sería una unidad productiva pues sin agua no hay nada que producir.

-Ello conllevaría la destrucción de empleo, pues si no hay unidad productiva no hay actividad ni puestos de trabajo que conservar.

-El precio de tasación sería palmariamente menor pues ya no tendría sentido el proceso de venta de UP sino la venta en liquidación *a precio de saldo*, que quizá sea lo que busque SEYE con el escrito de alegaciones presentado.

CUARTO .-Respecto a las alegaciones de SEYE.

1º) Manifiesta que *en la escritura de venta de 12 de septiembre de 2024 se recogía que la unidad productiva que allí se vendía estaba compuesta por inmuebles **"junto con sus derechos de agua"***. Tal y como se ha expuesto, reiteradamente, a SEYE se le transmitieron los inmuebles junto con las acciones de agua adscritas a los mismos, de conformidad, además, con el perímetro de UP comunicado por esta AC y al que se adhería SEYE y tal y como constaba en la escritura de compraventa.

2º) Manifiesta, igualmente: *"Que en dicha escritura, al describir registralmente las fincas se indicaban las acciones de agua que se reflejaban en los correspondientes asientos de aquellas en los Registros de la propiedad, sin que dichas referencias fueran limitativas por referirse únicamente a las que estaban descritas en dichas inscripciones, y sin que la mera descripción tenga carácter constitutivo, ni exista obligación legal de tal inscripción dado que nos encontramos ante una cuestión regulada en la normativa de aguas que vincula el derecho de aprovechamiento hídrico a unos determinados terrenos"*. Tal y como se ha expuesto, las acciones de agua regaban un perímetro mucho mayor al transmitido a SEYE, pues también regaban las fincas transmitidas a SAT LOS ALMENDROS (de 11 hectáreas) y de AGRICOLA EL PALMITO, SL de 158 hectáreas. Lo que no puede pretender SEYE es adjudicarse una parte de la UP primogénita y adjudicarse TODOS los derechos de agua que también se utilizaban para regar las otras fincas que ahora constituyen esta segunda unidad productiva.

He de reiterar que en la escritura de compraventa se hacía constar que: **"Que la compradora acepta los bienes y derechos en el estado en que se encuentran, recibéndolos en conformidad, renunciando a la acción por saneamiento por evicción o cualquier otra que le corresponda en Derecho por vicios o defectos físicos o jurídicos."**

Ahora, incumpliendo lo pactado, solicita que se le trasmitan unas acciones de agua ajenas a la venta de la UP considerando que las acciones de agua transmitidas no eran limitativas y haciendo una interpretación carente de justificación (no se aporta ningún título que justifique su reclamación ni que ampare su derecho). Por el contrario, de la documental aportada por esta AC se delimita perfectamente el objeto de trasmisión.

3º) Finalmente, manifiesta SEYE que: *“Que por ello, la propia Administración concursal reconoció después del otorgamiento de la escritura de compraventa que determinados derechos de agua que no estaban descritos en aquella, pertenecían a SEYE YTTERP, S.L., autorizando a que se pusieran a su nombre al quedar vinculados los derechos de aprovechamiento hídrico al concreto perímetro de la unidad productiva transmitida a SEYE YTTERP, S.L. (así ocurrió con las correspondientes a la comunidad de regantes de Campotéjar, de Campo de Uléa o de Verdelena)”*.

Conviene diferenciar el régimen normativo de la Comunidades de Regantes (el adelante CCRR), pues cada una de ellas tienen una ordenanza diferenciada.

En el presente caso tenemos tres supuestos:

1º) Comunidades de Regantes cuyo derecho de agua está **adscrito** al terreno y que SEYE está dentro del perímetro de riego:

Las CCRR de Campotejar y Campo de Uléa tienen las dotaciones de agua adscritas al terreno. En estas CCRR cuando se produce una transmisión de la propiedad de la finca, **no es necesario el traspaso de los derechos de agua**, basta con que el nuevo titular comunique a la Comunidad de Regantes el cambio de propiedad para que se proceda al cambio de socio. Se da de baja al titular anterior y se incorpora al nuevo, **quien automáticamente ostenta el derecho al riego**, en función de las hectáreas de terreno y la disponibilidad de agua según el caudal del año hidrológico.

Tal es así, que tras la venta de la UP a SEYE, y pese a que estas comunidades de regantes no estaban dentro del perímetro de la unidad productiva, las CCRR nos

comunican que se transferirán los derechos de agua de estas comunidades pues dichos derechos de agua están adscritos al terreno transmitido a SEYE. Así se le comunica a la representación legal de SEYE.

Se adjunta, como **documento diez**, mails intercambiados con la Comunidad de Regantes de Campo de Ulea en la que se nos comunica que:

*"En esta comunidad de regantes **no se transmiten acciones**, simplemente se reciben las comunicaciones de cambio de titularidad de las fincas, debiendo aportar copia del documento que lo acredite, conforme al artículo 31 de las Ordenanzas. Sólo mantenemos un padrón de comuneros conforme a las ordenanzas, que no otorga ni quita propiedades.*

Por tanto, en esta Comunidad no se realizan actos de disposición sobre bienes de ningún comunero.

Cada hectárea dentro del perímetro de riego tiene derecho a regar la dotación antes indicada por hectárea y año. Este año debido a la situación de sequía la CHS ha establecido, de momento, una reducción del 57% de los caudales que la comunidad tiene concedidos..."

Por tanto, la CR de Campos de Uléa procede al cambio de titularidad dejando de ser socia Verdelenas, S.A. y siendo ahora socia de esa comunidad de regantes SEYE, teniendo derechos de riego por estar sus fincas dentro del perímetro de riego de esa comunidad de regantes, adquiere los derechos de agua una vez que se procede al cambio de titularidad de las fincas de Verdelenas a SEYE. En definitiva, pese a no estar dentro del perímetro de la unidad productiva vendida, SEYE obtiene las dotaciones agua correspondientes por las fincas que adquiere a la concursada por estar dentro del perímetro de riego de esta comunidad y no necesitando más que comunicar el cambio de titularidad de las fincas.

Lo mismo nos comunica la CR de Campotejar, **documento diez bises**, por lo que los derechos de agua, pese a no estar mencionados en perímetro de la unidad de la productiva vendida a SEYE, se transmiten a esta, por el cambio de titularidad de las tierras que pasan de Verdelenas a SEYE.

2º) Acciones de agua **no adscritos** al terreno: **CCRR de Menorca e Ibiza y SAT Los Dones.**

Estas acciones las conserva VERDELENA, SA, pues las propias CCRR comunican que **no son acciones adscritas al terreno** y no cambian su titularidad tras la venta de la UP a SEYE, pues las CCRR consideran que siguen siendo propiedad de la concursada. Se tratan de pozos y aguas subterráneas privados con sus propias ordenanzas y usos. En estas comunidades existen acciones o títulos y solo se puede regar con esas acciones las fincas que se encuentren dentro del perímetro de riego de estas comunidades de regantes.

Así, en fecha 14/11/2024 se nos remite mail por D. Juan Carlos Benavente Cascales, presidente de la CR Menorca e Ibiza, en el que se certifica:

"Juan Carlos Benavente Cáscales, actuando en calidad de presidente de la comunidad de regantes pozo Menorca e Ibiza informa que **dicha comunidad se rige por títulos que no van adscritos a la tierra**, es decir que los mismos títulos se pueden vender entre los socios que tengan sus tierras dentro del perímetro de riego de esta comunidad de regantes."

Se adjunta el citado email como **documento diez ter.**

Lo mismo sucede con la CR de SAT LOS DONES, en la que se nos indica por mail de fecha 2/12/2024:

*"Las acciones de Los Dones **se pueden transmitir a otras tierras que estén dentro de nuestro "Perímetro de Riego"**"*

Por SEYE se confunde lo que es ser propietario de acciones con lo que es estar dentro de un perímetro de riego, es decir, **estar dentro del perímetro de riego quiere decir que en caso de tener acciones de esa comunidad tienes derecho a riego, pero si careces de acciones no tienes derecho a riego, el hecho de estar dentro del perímetro no te da derecho a regar. Vamos a aclararlo bien:**

En estas comunidades, el derecho al uso del agua no está vinculado automáticamente a la tierra, sino que depende de la posesión de acciones o títulos individuales. Además, para poder ejercer el derecho de riego deben cumplirse dos condiciones simultáneamente:

- Ser titular de acciones o dotaciones de esa comunidad de regantes.
- Que las parcelas estén ubicadas dentro del perímetro de riego de la comunidad de regantes.

Si no concurren ambos requisitos, no existe derecho a riego, aunque poseas tierras, debes tener acciones o título o dotaciones (así lo llaman en las CCRR mencionadas)

En este caso, con la transmisión a SEYE de la UP, VERDELENA transmitió a estas 242 acciones, conservando 124 acciones que necesita para regar las fincas de la segunda UP, pues como veremos, la concursada en la actualidad tiene terrenos dentro del perímetro de riego de esta Comunidad de Regantes y son necesarias estas acciones para el riego de estas fincas (las objeto de reintegración).

Se adjunta, como **documento diez quater**, mail recibido de la CR SAT LOS DONES y, como **documento diez quinquies**, mail remitido por esta AC a la representación legal de SEYE comunicando las acciones de las CCRR que no están adscritas al terreno y cuya titularidad mantenía VERDELENA,SA.

3º) Acciones **adscritas al terreno, pero en las que SEYE no tiene fincas** dentro del perímetro de riego: **CR de Verdelená y Motor de Santa Inés.**

Estas comunidades de regantes funcionan por derechos de riego adscrito al terreno. En particular están dentro del perímetro de riego las fincas objeto de reintegración. En el caso de que SEYE, si hubiera adquirido fincas dentro de este perímetro de riego estas CCRR hubieran cambiado automáticamente la titularidad del comunero. Lo que sucede es que ninguna de las fincas transmitidas a SEYE están dentro de este perímetro de riego y, por tanto, no tienen derecho alguno a agua.

Respecto de la **CR de Verdelená**, se adjunta como **documento diez sexies**, certificado en el que se hace constar el perímetro de riego y la relación de comuneros con la identificación de las parcelas y su porcentaje de participación, de fecha 22 de julio de 2025. Como se puede comprobar consta como comunero VERDELENA, que tiene seis parcelas catastrales dentro del perímetro de riego, pero no SEYE, por no tener parcelas dentro de este perímetro.

Lo mismo sucede con **CR de Santa Inés**, se adjunta como **documento diez septies**, certificado de esta CR en el que consta que AGRICOLA EL PALMITO, SL tiene derechos de riego en las parcelas 45, 46, 47, 48, 49, 10, 54, 55, 56 del polígono 9. Las dotaciones están adscritas al terreno, es decir, solo pueden regarse fincas que se encuentren dentro del perímetro de riego. Ninguna de las fincas transmitidas a SEYE están dentro de esta CR, por lo que no tiene derecho de riego alguno.

Si bien consta todavía nombre de AGRICOLA EL PALMITO, lo cierto es que todavía no se ha producido el cambio censal, pero dichas fincas en la actualidad pertenecen a VERDELENA tras la reintegración.

En definitiva, esta AC se opone a que se transmitan las acciones de agua que corresponden a la concursada y que no estaban adscritas a las fincas transmitidas con la UP a SEYE.

4º) Finalmente, en relación con la **CR de SAT FORTUNA**, se trata de acciones propiedad de la concursada. Ni SEYE ni la concursada tienen fincas dentro de su perímetro de riego.

Se trata de acciones, no adscritas a la tierra, propiedad de VERDELENA, susceptibles de venta a propietarios que tengan fincas dentro del perímetro de la CR de SAT FORTUNA.

Se adjunta, como **documento trece**, Certificado de CR de FORTUNA, en el que consta que la concursada es propietaria de 106 acciones.

4º) Se manifiesta por SEYE: *"Por lo tanto, estando adscritas dichas acciones de agua a "esas mismas tierras propiedad ahora" de SEYE, no pueden incluirse en el perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA, sin perjuicio de que parte de ellas como sostiene la Administración concursal (82) fueran vendidas a la sociedad LOS ALMENDROS por la concursada antes del concurso. Y ello no puede oponerse habida cuenta de que como ha certificado la Comunidad de regantes, todas las acciones estaban adscritas al riego de las fincas cuya propiedad adquirió SEYE YTTERP, S.L. el 12 de septiembre de 2024, y además esa compraventa a LOS ALMENDROS ha sido precisamente rescindida en los presentes autos de concurso."*

Esta manifestación **es incierta**. Basta con acudir a los certificados de las comunidades para comprobar que en la actualidad la concursada, tras las reintegraciones tiene fincas dentro del perímetro de riego de estas CCRR.

a) Fincas que tiene en la actualidad VERDELENA en la CR de Menorca e Ibiza.

Para acreditar este extremo hay que poner en relación el certificado de la CR de Menorca e Ibiza de fecha 22 de noviembre de 2022, **documento diez**, y a la tasación de las 9 fincas de la reintegración de las fincas del Palmito, **documento siete**, para comprobar como estas fincas están dentro de su perímetro de riego.

En el certificado de la Comunidad de Regantes de Menorca e Ibiza (en adelante CRMI, también) se hace constar que VERDELENA, SA es socio de dicha comunidad con los siguientes polígonos y parcelas (polígonos 2,3,4,7, 8, 9 y 23 y sus correspondientes subparcelas).

Si acudimos a la tasación (pág. 52 del Pdf) vemos como la referencia catastral 30040A009000030001IW se refiere al polígono 9, parcela 3, que está dentro del perímetro de riego de la CRMI.

En la tasación (pág. de la 53 del pdf.) se puede comprobar como la finca catastral 30040A009000030000UQ, la finca con cabida 744.624 m², se encuentra dentro del polígono 9, parcela 3. Por tanto, dentro del perímetro de riego de la CRMI.

Igualmente, la parcela catastral 30040A009000040001IA, sita en el polígono 9 y parcela 3, con una cabida de 335.384 m², se encuentra dentro del perímetro de riego de la CRMI.

La finca registral 30040A023000780000UO, sita en el polígono 23, parcela 78, con una cabida de 210.802 m², también se encuentra dentro del perímetro de riego de la CRMI.

Además, comprobamos como igualmente, dentro del perímetro de riego de la CRMI se encuentra la finca objeto de reintegración a SAT LOS ALMENDROS, de conformidad con la tasación que se adjunta como **documento once**. Si acudimos a la tasación (pág. 33 del pdf) comprobamos como la finca registral 2809 reintegrada comprende varias fincas catastrales, entre ellas la 30040A004000260000UP, con una cabida de 56.341 m², sita en el polígono 4, parcela 26, por tanto, dentro del perímetro de riego original de VERDELENA, SA. Lo mismo sucede con la parcela catastral 30040A004000280000UT (pág. 34 del pdf), con una cabida de 43.221 m², sita en el polígono 4, parcela 28, por tanto, dentro del perímetro de riego original de VERDELENA, SA.

Lo mismo sucede con la finca catastral 30040A002000500000UM, sita en el polígono 2, parcela 50, con una cabida de 13.287 m², dentro del perímetro de riego original de VERDELENA, SA en la CRMI.

En definitiva, como se puede comprobar no es cierto que solamente las fincas transmitidas a SEYE estén dentro del perímetro de riego de la CRMI sino que tal y

como se ha acreditado con la tasación y el propio certificado de la CRMI, **existen fincas con una cabida de 1.403.659 m2, que están dentro del perímetro de riego de la CR de Menorca e Ibiza y tienen derecho a riego. En definitiva, no es cierto lo que se desprende de certificado la Comunidad de regantes de que todas las acciones estaban adscritas al riego de las fincas cuya propiedad adquirió SEYE YTERP, S.L. el 12 de septiembre de 2024. Las fincas objeto de reintegración están igualmente dentro del perímetro de riego y tienen derecho a agua de la CRMI.**

El certificado de la CRMI aportado por SEYE, como **documento tres**, solo se refiere al polígono y parcelas titularidad de esta, pero como puede apreciarse en el certificado aportado por esta parte (documento diez), el perímetro de riego de VERDELENA, comprendía las parcelas transmitidas a SEYE, SAT LOS ALMENDROS Y AGRICOLA EL PALMITO, por lo que las dotaciones de agua incluían a todas estas fincas y no sólo a las de SEYE.

Precisamente, para evitar confusiones esta AC solicitó a la CR Menorca e Ibiza un certificado en el que se hiciera constar que las dotaciones de agua originales con las que contaba VERDELENA, no sólo regaban las fincas transmitidas a SEYE sino también las transmitidas a SAT LOS ALMENDROS y AGRICOLA EL PALMITO, SL.

Se adjunta, como **documento once bis**, certificado de la CR de Menorca e Ibiza de fecha 28/7/2025 que así lo acredita.

Por tanto, **es incierto lo manifestado por SEYE de que las dotaciones de agua de la comunidad de regantes Menorca Ibiza solo se utilizaban para regar las fincas transmitidas a SEYE.**

b) **Respecto de las acciones de SAT LOS DONES:**

Tal y como manifiesta la Comunidad de Regantes de SAT LOS DONES, documento diez quater, VERDELENA, en la actualidad, fruto de la reintegración de SAT LOS

ALMENDROS, tiene terrenos en el polígono 2, parcela 50 y polígono 4, parcelas 26-28 29.

Si acudimos a la tasación de la finca 2809, documento doce, comprobamos como la misma comprende:

Polígono	Parcela	Referencias catastrales
4	26	30040A004000260000UP (56.341 m2)
4	28	30040A004000280000UT (43.221 m2)
4	29	30040A004000290000UF (1.716 m2)
2	50	30040A002000500000UM (13.287 m2)

Todos estos terrenos propiedad de la concursada están dentro del perímetro de riego de SAT LOS DONES.

c) **Respecto CR de Verdelena.**

Tal y como se acredita en el Certificado de esta CR, **documento diez sexies**, VERDELA es comunero por contar con fincas (6 referencias catastrales) dentro del perímetro de riego. SEYE no es comunero por no tener fincas dentro de este perímetro de riego, por tanto, no puede tener derecho de agua alguno.

d) **CR de Santa Inés.**

En el **documento diez septies**, certificado de esta CR, consta que AGRICOLA EL PALMITO, SL tiene derechos de riego en las parcelas 45, 46, 47, 48, 49, 10, 54, 55, 56 del polígono 9. No se ha producido el cambio censal, pero de dichas parcelas es en la actualidad propietario VERDELENA, SA. (por la reintegración)

Si acudimos al documento siete, tasación de las fincas reintegradas de AGRICOLA EL PALMITO, SL comprobamos que dentro de las fincas reintegradas están dentro las siguientes fincas catastrales:

polígono	Parcela	Referencias Catastrales
9	45	30040A009000450000UK, 30040A009000460000UR y 30040A009000470000UD,
9	55	30040A009000550000US y 30040A009000540000UE

En definitiva, comprobamos que con la reintegración VERDELENA es titular de fincas dentro del perímetro de riego de la CR de Santa Inés. SEYE carece de terreno dentro de esta CR, por lo que no tiene derechos de riego.

QUINTO.- Conclusiones.

1º) Con todas las acciones de agua de VERDELENA, SA, hasta las compraventas de agosto de 2023, se regaban las fincas transmitidas a SEYE así como las fincas, objeto de reintegración, transmitidas a SAT LOS ALMENDROS y AGRICOLA EL PALMITO, SL,. Con la venta de las fincas se altera el perímetro de riego y es falso que todas las acciones de agua fueran utilizadas exclusivamente para regar las fincas transmitidas a SEYE.

2º) En el perímetro de la UP circularizado por esta AC y transmitido a SEYE consta con claridad las fincas que se transmiten, con sus acciones de agua y sus cargas. SEYE acepta dicho perímetro y presenta oferta.

3º) Todo lo anterior se reitera nuevamente en la escritura de venta de la UP de 12 de septiembre de 2024, en el que consta, nuevamente, las fincas que se transmiten, con sus dotaciones de agua, y sus cargas.

4º) En la escritura de compraventa SEYE manifiesta: "**Que la compradora acepta los bienes y derechos en el estado en que se encuentran, recibéndolos en conformidad, renunciando a la acción por saneamiento por evicción o cualquier otra que le corresponda en Derecho por vicios o defectos físicos o jurídicos.**"

5º) Las CCRR de Campotejar y Ulea dieron los derechos de riego de forma automática a SEYE, pues producido el cambio de titularidad de las fincas dieron de baja al antiguo titular y de alta al nuevo titular. Estos derechos de riego no estaban mencionados dentro del perímetro de la UP transmitido a SEYE, pero la adjudicataria se benefició igualmente de ellos, por estar sus fincas en el perímetro de riego de estas comunidades de regantes y al adquirir el terreno adquiere los derechos de riego (derechos adscritos al terreno).

6º) En las CCRR de Menorca e Ibiza y SAT LOS DONES, aguas subterráneas privadas, los comuneros tienen acciones independientes al terreno que pueden transmitir de forma independiente (no adscritas al terreno). La venta de estas acciones solo está condicionada a que se transmitan a propietarios cuyas fincas se encuentre dentro del perímetro de riego. Verdelena tiene fincas dentro del perímetro de riego de estas comunidades.

7º) En las CCRR de Verdelena y Santa Inés, las dotaciones de agua van adscritas a la tierra. En estas CCRR, VERDELENA tiene fincas dentro del perímetro de riego de estas CCRR. Sin embargo, SEYE no tiene fincas dentro de este perímetro de riego, por lo que no puede tener derecho alguno en estas CCRR.

8º) En la CR de SAT FORTUNA la concursada tiene 106 acciones. Se trata de aguas subterráneas privadas donde existen acciones de agua no adscritas al terreno, de forma que dichas acciones pueden transmitirse a titulares de terrenos dentro del perímetro de riego. Ni la concursada ni SEYE tienen fincas dentro de su perímetro de riego, sin embargo, son acciones propiedad de VERDELENA realizables para poder abonar créditos a los acreedores concursales.

9º) No existe título ni documento alguno que justifique la pretensión de SEYE, no acredita tampoco tener fincas dentro de los correspondientes perímetros de riego, ni justifican los motivos por los que las CCRR le han negado el cambio de titularidad. No puede pretenderse por SEYE, por medio de un escrito de alegaciones erróneo, que se le adjudiquen las acciones y dotaciones de agua de forma ilegítima.

10º) Las fincas que componen el segundo perímetro de UP están dentro del perímetro de riego de las comunidades de regantes (excepto las de la CR de SAT FORTUNA) y, por tanto, las acciones se hacen necesarias para la continuidad de la actividad y de los puestos de trabajo. Además, constituyen un activo valioso en el concurso, cuya ausencia produciría un gran perjuicio económico al concurso. SEYE no aporta título alguno que justifique la propiedad de las acciones y derechos de agua reclamados y ello por ser propiedad de la concursada.

En definitiva, el escrito de alegaciones de SEYE ha de ser desestimado en todos sus términos.

En su virtud,

AL JUZGADO SUPPLICO: Que, presentado este escrito en tiempo y forma, con la documentación adjunta, se sirva admitirlo y, de conformidad con lo expuesto, se dicte resolución por la que se desestime en todos sus términos el escrito de alegaciones presentado por SEYE, confirmando el perímetro de la UP presentado por esta AC y dictándose Auto que autorice la venta directa solicitada.

En Murcia a 29 de julio de 2025.

La administración Concursal de Verdelená

**AUTO DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2025
AUTORIZANDO LA VENTA DE UNIDAD
PRODUCTIVA VERDELENA 2025**



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

JDO. DE LO MERCANTIL N. 2 DE MURCIA

-

AVDA. DE LA JUSTICIA S/N, FASE 2, MÓDULO 2,2ª PLANTA, CP. 30011 MURCIA
Teléfono: 0034968277312 **Fax:** 0034968277325
Correo electrónico: MERCANTIL2.MURCIA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: EMS
Modelo: 6360A0 TEXTO LIBRE (CON CABECERA)

N.I.G.: 30030 44 1 2023 0001252

S5L SECCION V LIQUIDACION 0000176 /2024

Procedimiento origen: CNA CONCURSO ABREVIADO 0000176 /2024

Sobre OTRAS MATERIAS

D/ña. SEYE YTTERP SL, SEIS TRABAJADORES- AGRICOLA EL PALMITO , COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA (CARM) , INDUSTRIAS QUIMICAS SATECMA SA , NUEVE TRABAJADORES , BANCO SANTANDER BANCO , BANKINTER , FUENTES FERTILIZANES SLU , CAIXABANK CAIXABANK , FITOMURCIA SL , BBVA BANCO BILBAO VIZCAYA , FOGASA FONDO DE GARANTIA SALARIAL , TGSS TESORERIA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL , CAJAMAR CAJA RURAL SOCIEDAD COOPERATIV , RURALTECH S.L , DISTRIBUCIONES DE MAQUINARIA AGRICOLA Y AGROQUIMICAS SL , AVANCE AGRICOLA S.L. , GRUPO AGROMARIETO SL , EUROSEMILLAS SA , HACIENDA PUBLICA (AEAT)

Procurador/a Sr/a. MANUEL SEVILLA FLORES, , , ALFONSO ALBACETE MANRESA , OLGA NAVAS CARRILLO , JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ LÓPEZ , ANA MARIA VALLEJO BERTRAND , MANUEL SEVILLA FLORES , MANUEL SEVILLA FLORES , MARIA REMEDIOS PLANA RAMON , ANTONIO CONESA AGUILAR , , , JUANA MARIA LOZANO GARCIA , JOSE MARIA MOLINA MOLINA , JOSE MARIA MOLINA MOLINA , JOSE MARIA MOLINA MOLINA , JOSE MARIA MOLINA MOLINA , RAMON ROLDAN DE LA HABA , Abogado/a Sr/a. ANTONIO ORTUÑO RUIZ, JOSE BASILIO GOMEZ SANCHEZ , LETRADO DE LA COMUNIDAD , MANUEL RAMOS HERNANDEZ , JOSE LUIS GALIANO LOPEZ , FRANCISCO MORENO SABATER , JUAN RAMON CALERO GARCIA , ANTONIO ORTUÑO RUIZ , SILVIA CÁMARA LEMUS , BLANCA MARIA LORENZO MONERRI , CRISTINA ISCLA CLIMENT , LETRADO DE FOGASA , LETRADO DE LA TESORERIA DE LA SEGURIDAD SOCIAL , ANA MONTES ALONSO , JUAN JOSE CUELLO SANCHEZ , JUAN JOSE CUELLO SANCHEZ , JUAN JOSE CUELLO SANCHEZ , JUAN JOSE CUELLO SANCHEZ , MANUEL ANTONIO MUÑOZ CADENAS , LETRADO DE LA AGENCIA TRIBUTARIA

DEUDOR D/ña. VERDELENA SA
Procurador/a Sr/a. SANTIAGO SANCHEZ ALDEGUER
Abogado/a Sr/a. CONCEPCION GOMEZ ALCAZAR

AUTO

En Murcia, a 4 de septiembre de 2025.

HECHOS

PRIMERO.- Que en el presente procedimiento de concurso nº 176/2024 por la administración concursal se presentó escrito en fecha 17 de julio de 2025 el que se solicita;





1º) Se dicte Auto que apruebe la enajenación directa, emplazando a las partes y cualquier otro interesado a presentar ofertas de conformidad con lo solicitado por esta AC en la alegación cuarta del presente escrito y con las modificaciones que considerase pertinentes añadir el Juez del concurso.

2º) Se de audiencia del presente escrito, de conformidad con el art. 220 del TRLC, a los representantes de los trabajadores, en la persona de sus delegados sindicales, cuyos datos son:

DNI	Nombre	telefono	Mail
X7805633P	BENAYAD, ABDERRAHIM	602194750	abderajimbenayad@gmail.com
X7060903H	BENAYAD, HASSANE	632516728	benayadhasan@gmail.com
48511800Q	CANO RUTE, OSCAR	648918589	lizardedipo@gmail.com
77706888P	CARRASCO TRIGUEROS, J.JUAN	651320378	josejcarrasco45@gmail.com
X3235348F	CHAHALAL, LAHCEN	645040338	lahcenchahlal8080@gmail.com
X6715583C	ESSADAOU, MHAMED	602117536	selma16ek@gmail.com
77502889L	GARRIDO SANCHEZ, JOSE	659433572	josegarridosanchez1963@gmail.com
77714459N	MARIN VALERA, JOSE DAVID	618216399	ursc24@hotmail.com
X3169100E	RAZIKI, EL ARBI	642695183	razikielarbi@gmail.com
48448362N	SANCHEZ ESPIN, JAVIER	630104626	javiersanchezespina@gmail.com

3º) Tras lo citados tramites se dicte resolución por la que se autorice la venta directa de la Unidad Productiva a la mercantil con mejor postura, y para el caso de que no existieran nuevas ofertas se dicte auto que autorice la venta y adjudicación de la UP a favor del oferente.

SEGUNDO.- Que por providencia se dio traslado a las partes personadas para alegaciones, habiéndose presentado escrito por SEYE YTTERP, S.L. sobre la indebida inclusión en el perímetro de la unidad productiva de determinados derechos de agua que ya fueron previamente transmitidos a SEYE YTTERP, S.L.

Dado traslado del anterior escrito a la administración concursal, se presentó escrito de oposición a las alegaciones formuladas por SEYE YTTERP, S.L.

RAZONAMIENTO JURIDICOS

PRIMERO.- La venta de la unidad productiva se regula en esta fase del concurso en los arts. 215 a 224 en los siguientes términos;

Artículo 215. Modo ordinario de enajenación de unidades productivas.

Hasta la aprobación del convenio o hasta la apertura de la fase de liquidación, la enajenación del conjunto de una empresa o de una o varias unidades productivas se hará mediante subasta electrónica, salvo que el juez autorice otro modo de realización.

Artículo 216. Autorización judicial para la enajenación directa o a través de persona o entidad especializada.

En cualquier estado del concurso, o cuando la subasta quede desierta, el juez, mediante auto, podrá autorizar la enajenación directa del conjunto de la empresa o de una o varias unidades productivas o la enajenación a través de persona o de entidad especializada.

Artículo 217. Determinaciones a cargo de la administración concursal.





En caso de enajenación del conjunto de la empresa o de una o varias unidades productivas, la administración concursal, cualquiera que sea el sistema de enajenación, deberá determinar el plazo para la presentación de las ofertas y especificar, antes de la iniciación de ese plazo, los gastos realizados con cargo a la masa activa para la conservación en funcionamiento de la actividad del conjunto de la empresa o de la unidad o unidades productivas objeto de enajenación, así como los previsibles hasta la adjudicación definitiva.

Artículo 218. Contenido de las ofertas.

Cualquiera que sea el sistema de enajenación, las ofertas deberán tener, al menos, el siguiente contenido:

- 1.º La identificación del oferente y la información sobre su solvencia económica y sobre los medios humanos y técnicos a su disposición.
- 2.º La determinación precisa de los bienes, derechos, contratos y licencias o autorizaciones incluidos en la oferta.
- 3.º El precio ofrecido, las modalidades de pago y las garantías aportadas. En caso de que se transmitiesen bienes o derechos afectos a créditos con privilegio especial, deberá distinguirse en la oferta entre el precio que se ofrecería con subsistencia o sin subsistencia de las garantías.
- 4.º La incidencia de la oferta sobre los trabajadores.

Artículo 219. Regla de la preferencia.

1. En caso de subasta, el juez, mediante auto, podrá acordar la adjudicación al oferente cuya oferta no difiera en más del quince por ciento de la oferta superior cuando considere que garantiza en mayor medida la continuidad de la empresa en su conjunto o, en su caso, de la unidad productiva y de los puestos de trabajo, así como la mejor y más rápida satisfacción de los créditos de los acreedores.
2. Esta regla se aplicará también a las ofertas de personas trabajadoras interesadas en la sucesión de la empresa mediante la constitución de sociedad cooperativa o laboral.

Artículo 220. Audiencia de los representantes de los trabajadores.

1. Las resoluciones que el juez adopte en relación con la enajenación de la empresa o de una o varias unidades productivas deberán ser dictadas previa audiencia, por plazo de quince días, de los representantes de los trabajadores, si existieran.
2. En el caso de que las operaciones de enajenación implicaran la modificación sustancial de las condiciones de trabajo, el traslado, el despido, la suspensión de contrato o la reducción de jornada de carácter colectivo, se estará a lo dispuesto en esta ley en materia de contratos de trabajo.

Artículo 221. Sucesión de empresa.

1. En caso de enajenación de una unidad productiva, se considerará, a los efectos laborales y de seguridad social, que existe sucesión de empresa.
2. El juez del concurso será el único competente para declarar la existencia de sucesión de empresa, así como para delimitar los activos, pasivos y relaciones laborales que la componen.
3. En estos casos el juez podrá recabar informe de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social relativo a las relaciones laborales afectas a la enajenación de la unidad productiva y las posibles deudas de seguridad social relativas a estos trabajadores.



El informe deberá emitirse por la Inspección de Trabajo y Seguridad Social en el plazo improrrogable de diez días.

Artículo 222. Subrogación del adquirente.

1. En caso de transmisión de una o varias unidades productivas, el adquirente quedará subrogado en los contratos afectos a la continuidad de la actividad profesional o empresarial que se desarrolle en la unidad o unidades productivas objeto de transmisión, sin necesidad de consentimiento de la otra parte.

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, la cesión de contratos administrativos se producirá de conformidad con lo establecido en la legislación sobre contratos del sector público.

3. Cuando el adquirente continuase la actividad en las mismas instalaciones, también quedará subrogado en las licencias o autorizaciones administrativas afectas a la continuidad de la actividad empresarial o profesional que formen parte de la unidad productiva.

La transmisión de una unidad productiva no implicará la subrogación del cesionario respecto de aquellas licencias, autorizaciones o contratos no laborales en los que el adquirente, al formular la oferta, haya manifestado expresamente su intención de no subrogarse.

Artículo 224. Efectos sobre los créditos pendientes de pago.

1. La transmisión de una unidad productiva no llevará aparejada obligación de pago de los créditos no satisfechos por el concursado antes de la transmisión, ya sean concursales o contra la masa, salvo en los siguientes supuestos:

1.º Cuando el adquirente hubiera asumido expresamente esta obligación.

2.º Cuando así lo establezca una disposición legal.

3.º Cuando se produzca sucesión de empresa respecto de los créditos laborales y de seguridad social correspondientes a los trabajadores de esa unidad productiva en cuyos contratos quede subrogado el adquirente. El juez del concurso podrá acordar respecto de estos créditos que el adquirente no se subroge en la parte de la cuantía de los salarios o indemnizaciones pendientes de pago anteriores a la enajenación que sea asumida por el Fondo de Garantía Salarial de conformidad con el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

2. No será de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior cuando los adquirentes de las unidades productivas sean personas especialmente relacionadas con el concursado.

SEGUNDO.- En el presente caso la administración concursal solicita el inicio de los trámites para la enajenación de la unidad productiva por venta directa por motivos de urgencia y celeridad.

Así, afirma la administración concursal que;

-La concursada tiene 10 trabajadores fijos discontinuos, todos trabajan en el campo (tractoristas y peones agrícolas).

-La celeridad en la venta de la UP tiene por objeto:

-Que los trabajadores sean reincorporados a la actividad laboral por medio de la subrogación.

- Una adjudicación rápida tendría como beneficio el ahorro de los gastos de conservación, reduciendo los créditos contra la masa. El objetivo fundamental es transmitir la UP a una empresa del sector con objeto de que continúe con la actividad y el mantenimiento del pleno empleo.



Visto lo anterior, procede de conformidad con el artículo 217 TRLC autorizar la enajenación del conjunto de la empresa por venta directa, siendo que no se duda de que sea el sistema más rápido y eficaz en el presente estado del concurso, a la vista de los datos aportados por la administración concursal.

La administración concursal presenta la oferta ya recibida, pero solicita que se conceda un plazo para alegaciones o nuevas ofertas, a lo cual se debe acceder para favorecer la competencia y el mejor precio en los términos que se indican en la parte dispositiva de la presente resolución.

La administración concursal solicita el traslado para alegaciones a los representantes legales de los trabajadores, y no considera necesario el traslado para su consentimiento al titular del privilegio especial conforme al artículo 214 TRLC dado que con el precio mínimo ofertado se podrá satisfacer en su integridad el crédito con privilegio especial.

Y debe accederse a la segunda petición en base a lo indicado en la solicitud.

En cuanto a los representantes legales de los trabajadores, no constando la existencia de los mismos, en cuanto que delegados de personal, comité de empresa o delegados sindicales, no procede el traslado previsto en el artículo 220 TRLC, sin perjuicio del traslado que ya se ha efectuado y de la notificación de la presente resolución a los trabajadores personados.

En el presente caso se ha presentado escrito por SEYE YTTERP, S.L. sobre la indebida inclusión en el perímetro de la unidad productiva de determinados derechos de agua que afirma ya fueron previamente transmitidos a SEYE YTTERP, S.L.

Se solicita en dicho escrito que por el Juzgado se requiera al administrador concursal-liquidador para que proceda a modificar el perímetro de la segunda unidad productiva, y a comunicarlo a los posibles interesados en su adquisición, en los siguientes términos:

1º Excluya las 438,35 dotaciones de agua de la Comunidad de regantes Menorcalbiza que se han incluido indebidamente en el perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA, reconociendo le pertenecen y deben ponerse a nombre de SEYE YTTERP, S.L.

2º Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de SEYE YTTERP, S.L. 124 acciones de agua de la SAT LOS DONES que pertenecen a mi mandante (adicionalmente a las 242 que el administrador concursal-liquidador sí ha reconocido).

3º Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA 106 acciones de la SAT "FORTUNA".

4º Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA las acciones de agua de la Comunidad de Regantes de Verdelená al haber sido reconocida previamente la titularidad de SEYE YTTERP, S.L. sobre ellas.

5º En caso de no avenirse a ello, que comunique a los posibles ofertantes de la segunda unidad productiva que la propiedad de las referidas acciones de agua está siendo reclamada por SEYE YTTERP, S.L., la cual valorará la interposición de las correspondientes acciones judiciales frente a la concursada en liquidación o adquirente de la segunda unidad productiva que no se avenga a reconocer dicha titularidad, debiendo considerarse estos derechos en ese caso como litigiosos.



La administración concursal se opone a la variación del perímetro de la unidad productiva pretendida de contario en escrito en el que concluye con las siguientes razones;

1º) Con todas las acciones de agua de VERDELENA, SA, hasta las compraventas de agosto de 2023, se regaban las fincas transmitidas a SEYE así como las fincas, objeto de reintegración, transmitidas a SAT LOS ALMENDROS y AGRICOLA EL PALMITO, SL,. Con la venta de las fincas se altera el perímetro de riego y es falso que todas las acciones de agua fueran utilizadas exclusivamente para regar las fincas transmitidas a SEYE.

2º) En el perímetro de la UP circularizado por esta AC y transmitido a SEYE consta con claridad las fincas que se transmiten, con sus acciones de agua y sus cargas. SEYE acepta dicho perímetro y presenta oferta.

3º) Todo lo anterior se reitera nuevamente en la escritura de venta de la UP de 12 de septiembre de 2024, en el que consta, nuevamente, las fincas que se transmiten, con sus dotaciones de agua, y sus cargas.

4º) En la escritura de compraventa SEYE manifiesta: “Que la compradora acepta los bienes y derechos en el estado en que se encuentran, recibéndolos en conformidad, renunciando a la acción por saneamiento por evicción o cualquier otra que le corresponda en Derecho por vicios o defectos físicos o jurídicos.”

5º) Las CCRR de Campotejar y Ulea dieron los derechos de riego de forma automática a SEYE, pues producido el cambio de titularidad de las fincas dieron de baja al antiguo titular y de alta al nuevo titular. Estos derechos de riego no estaban mencionados dentro del perímetro de la UP transmitido a SEYE, pero la adjudicataria se benefició igualmente de ellos, por estar sus fincas en el perímetro de riego de estas comunidades de regantes y al adquirir el terreno adquiere los derechos de riego (derechos adscritos al terreno).

6º) En las CCRR de Menorca e Ibiza y SAT LOS DONES, aguas subterráneas privadas, los comuneros tienen acciones independientes al terreno que pueden transmitir de forma independiente (no adscritas al terreno). La venta de estas acciones solo está condicionada a que se transmitan a propietarios cuyas fincas se encuentren dentro del perímetro de riego. Verdelena tiene fincas dentro del perímetro de riego de estas comunidades.

7º) En las CCRR de Verdelena y Santa Inés, las dotaciones de agua van adscritas a la tierra. En estas CCRR, VERDELENA tiene fincas dentro del perímetro de riego de estas CCRR. Sin embargo, SEYE no tiene fincas dentro de este perímetro de riego, por lo que no puede tener derecho alguno en estas CCRR.

8º) En la CR de SAT FORTUNA la concursada tiene 106 acciones. Se trata de aguas subterráneas privadas donde existen acciones de agua no adscritas al terreno, de forma que dichas acciones pueden transmitirse a titulares de terrenos dentro del perímetro de riego. Ni la concursada ni SEYE tienen fincas dentro de su perímetro de riego, sin embargo, son acciones propiedad de VERDELENA realizables para poder abonar créditos a los acreedores concursales.

9º) No existe título ni documento alguno que justifique la pretensión de SEYE, no acredita tampoco tener fincas dentro de los correspondientes perímetros de riego, ni justifican los motivos por los que las CCRR le han negado el cambio de titularidad. No puede pretenderse por SEYE, por medio de un escrito de alegaciones erróneo, que se le adjudiquen las acciones y dotaciones de agua de forma ilegítima.

10º) Las fincas que componen el segundo perímetro de UP están dentro del perímetro de riego de las comunidades de regantes (excepto las de la CR de SAT FORTUNA) y, por tanto, las acciones se hacen necesarias para la continuidad de la actividad y de los puestos de trabajo. Además, constituyen un activo valioso en el concurso, cuya ausencia produciría un gran perjuicio económico al concurso. SEYE no aporta título alguno que justifique la propiedad de las acciones y derechos de agua reclamados y ello por ser propiedad de la concursada.

Siendo el dictado del presente auto el momento adecuado para fijar definitivamente el perímetro de la unidad productiva, vistas las alegaciones de las partes y la documental obrante en autos, debe desestimarse la impugnación que realiza SEYE YTTERP, S.L, quedando determinado el perímetro en los términos anunciados por la administración





concurzal y que se pueden consultar en el link : <https://abogadoconcurzal365.com/concursoverdelena-2025/> tal y como se indica en la parte dispositiva de la presente resolución.

Y lo anterior se afirma ya que de los detallados argumentos contenidos en el escrito de oposición de la administración concursal se desprende; 1) que en la adquisición que realizó en su día SEYE YTTERP, S.L en el presente concurso se concretaban con claridad las acciones de agua que adquiriría, y entre las que no se encontraban incluidas las que comprenden la unidad productiva que ahora se pretende transmitir tal y como ha sido delimitada por la administración concursal. 2) que la genérica mención en la escritura de venta a SEYE YTTERP, S.L de que la unidad que allí se vendía estaba compuesta por inmuebles “ junto con sus derechos de agua” no puede suponer una extensión de los derechos de agua que estaban claramente descritos en el detalle de cada una de las fincas que se transmiten. 3) que la autorización por la administración concursal a que se pusieran a nombre SEYE YTTERP, S.L determinados derechos de agua de las CCRR de Campotejar y Ulea, por la concreta naturaleza de esos derechos, no implica que sean titularidad de SEYE YTTERP, S.L otros derechos de agua que se incluyen en la segunda unidad productiva. 4) que la administración concursal justifica debidamente la inclusión en la venta de la presente unidad productiva de los derechos de agua de la Comunidad de regantes MenorcaIbiza, de las 124 acciones de agua de la SAT LOS DONES, de las acciones de la SAT “FORTUNA” y de las acciones de agua de la Comunidad de Regantes de Verdelena, sobre las que SEYE YTTERP, S.L solicita su exclusión, siendo que respecto de algunas los comuneros tienen acciones independientes al terreno que pueden transmitir de forma independiente, en otras SEYE YTTERP, S.L no tiene fincas dentro de este perímetro de riego, por lo que no puede tener derecho alguno en estas CCRR y en otras la concursada puede vender libremente. Todo ello, tal y como explica la administración concursal de modo detallado y fundamentado en su escrito de oposición a las alegaciones de SEYE YTTERP, S.L.

En base a todo lo anterior, desestimadas las cuestiones sobre la impugnación del perímetro anunciado por la AC, y siendo que la petición se ajusta a la regulación legal en la materia, debe estimarse la solicitud de la administración concursal en los términos que se dirán en la parte dispositiva de la presente resolución, ampliando el plazo solicitado por la administración concursal hasta el 25 de octubre de 2025 dado que la oposición a la fijación del perímetro por parte de SEYE YTTERP, S.L., y la hipotética interposición de un recurso de reposición frente al presente auto en las cuestiones planteadas por esta entidad, pueden suponer un retraso en la clarificación de determinadas circunstancias esenciales sobre la venta.

PARTE DISPOSITIVA



Que estimando la solicitud de la administración concursal, procede efectuar los siguientes pronunciamientos;

1º) debo autorizar y autorizo la iniciación de los trámites para la enajenación de la unidad productiva de la concursada mediante venta directa, por un precio mínimo de 4.405.592,94 euros, siendo aplicable la normativa concursal prevista en los artículos 215 a 224 TRLC.

2º) debo emplazar y emplazo a las partes y cualquier otro interesado a presentar ofertas de adquisición de la unidad productiva (el perímetro de la Unidad Productiva se puede descargar en el link : <https://abogadoconcursal365.com/concursoverdelena-2025/> <https://abogadoconcursal365.com/concurso-verdelena/>) HASTA LAS 20.00 horas del día 25 de octubre de 2025 a la AC en su mail ignaciovigueras@icamur.org de conformidad con las condiciones mínimas fijadas por la administración concursal con las modificaciones introducidas que son las siguientes;

1. Los oferentes se subrogarán en todos los contratos laborales vigentes de la concursada por lo que se considerará que existe sucesión de empresa a los efectos del artículo 44 ET.
2. El adquirente de la UP deberá realizar su oferta sin subrogación en el crédito hipotecario.
3. La puja mínima por la Unidad Productiva ha de ser superior a 4.900.000 euros, que comprenderá:
 - a. El pasivo laboral (268.299,95 euros),
 - b. La asunción de la deuda por el Oferente de la deuda de la TGSS (57.523,14 euros).
 - c. La asunción de los gastos mínimos de mantenimiento previsibles de los meses de julio y agosto por importe de 62.391,72 €, según documento cuatro de los adjuntos a la solicitud presentada en este juzgado.

a. Descontados los anteriores conceptos el resultante será distribuido entre los acreedores privilegiados con un 88% (del que un 89,37% iría a satisfacer el crédito de CAIXABANK y el restante 10,63% a favor de CAJAMAR), con el límite máximo de sus respectivos privilegios, y para la masa activa del concurso el restante 12%.
4. El adquirente de la UP quedará subrogado en los contratos con obligaciones recíprocas vigentes al momento de la adjudicación y que resultaran esenciales para la continuidad de la actividad. El régimen aplicable a la subrogación será el previsto en los art. 222. La transmisión de una unidad productiva no implicará la subrogación del cesionario respecto de aquellas licencias, autorizaciones o contratos no laborales en los que el adquirente, al formular la oferta, haya manifestado expresamente su intención de no subrogarse (art. 223 del TRLC).
5. El adquirente NO ASUMIRA el pago de los créditos concursales anteriores a la fecha del auto de declaración de concurso (con excepción de la deuda con la TGSS respecto de los trabajadores en que se subroga), salvo que expresamente asumiera esta obligación. Si responderá, en su caso, en los supuestos previstos en el art. 224 del TRLC.
6. El oferente deberá aportar un Plan de Negocio que justifique la viabilidad del proyecto empresarial, en el que deberá indicar, al menos, sus principales líneas estratégicas. Igualmente deberá comunicar si la adquisición se realizará a través de una sociedad de nueva creación "Newco".
7. Con la oferta el oferente acepta la adjudicación de bienes y derechos integrantes de la Unidad Productiva en la situación física, jurídica y administrativa en la que se encuentran, con renuncia expresa a cualquier acción de reclamación por cualquier concepto derivado de la entrega de los bienes en liquidación y con renuncia expresa a reclamar por eventuales vicios ocultos.



8. Todos los gastos de la adjudicación se realizarán sobre la base que el precio ofertado resulta neto, no incluyendo IVA o ITP ni AJD, ni los gastos de cancelación de cargas, que serán a cargo de la Oferente. Todos los gastos e impuestos derivados de la enajenación, así como los necesarios para su adquisición e inscripción en el registro de la propiedad, serán a cargo de la Oferente, incluso en el caso de que legalmente pudieran corresponder a la parte vendedora.

Y todo ello conforme a las determinaciones a cargo de la administración concursal que son las siguientes:

Una vez se hayan presentado las correspondientes ofertas a la AC en su mail ignaciovigueras@icamur.org, esta emitirá informe en el plazo máximo de dos días desde que finalizara el plazo para presentar ofertas (27/10/2025), valorando las ofertas y solicitando la adjudicación a favor de uno de los oferentes, reconociéndose la regla de preferencia a favor del Juez del concurso de conformidad con lo dispuesto en el art. 219 del TRLC.

Para la presentación de las ofertas será requisito imprescindible que la oferta cumpla con el contenido mínimo previsto en el art. 218 del TRLC y que los oferentes acrediten el depósito de 30.000 euros la cuenta intervenida del concurso, en la entidad CAJA RURAL CENTRAL, con IBAN ES43 3005 0038 2328 5414 7721.

Una vez firme el auto aprobando la transmisión de la UP, se solicitará testimonio de la resolución y se procederá al otorgamiento de la escritura pública de transmisión de la UP en la forma autorizada en el plazo de 5 días. Además del testimonio del auto, la AC aportará credencial y auto de declaración de concurso.

La efectividad de la transmisión de la UP se produce con la firma de la escritura de transmisión de la UP, no con el auto autorizándola.

Transcurrido dicho plazo, sin que se haya procedido al pago del precio, se dará por desistido al que haya resultado adjudicatario, perdiendo éste el importe entregado en concepto de depósito, sin perjuicio de los daños y perjuicios que le puedan ser reclamados, procediendo, en su caso, a la venta al ofertante que haya resultado en segundo lugar, y así sucesivamente.

En la escritura pública de adjudicación de Unidad Productiva, se hará constar, en todo caso, los siguientes extremos:

- a) Que la transmisión de la Unidad Productiva se lleva a cabo en los términos y con los efectos previstos en la legislación vigente que le resulta de aplicación, en el Auto de Adjudicación.
- b) Que el adjudicatario acepta los bienes o derechos en el estado en que se encuentran, declarando que los recibe a su completa conformidad, renunciando a cualquier acción de saneamiento, sea por vicios o defectos ocultos, o cualquier otra que pudiese corresponderle en Derecho por vicios o defectos físicos o jurídicos afectantes a las cosas vendidas.
- c) Que no contendrá manifestación ni pacto alguno relativo a la responsabilidad frente a terceros del adjudicatario derivado de la venta de la Unidad Productiva, distinto a los que consten expresamente recogidos en el Auto de Adjudicación.
- d) Se hará constar que corresponderá al adjudicatario llevar a cabo todas las gestiones relativas al tratamiento de datos de carácter personal que se deriven de la venta de la Unidad Productiva, procediendo a su costa, a informar a las diferentes personas físicas afectadas de la cesión de sus datos de carácter personal, en los términos previstos en la normativa de protección de datos de carácter personal; a incorporarlos a uno o varios ficheros de datos de carácter personal que le sean cedidos adoptando las medidas de seguridad oportunas, siendo la compradora la responsable del cumplimiento de las obligaciones legales relativas al tratamiento de dichos datos desde su propia base de datos y de conformidad con la normativa de protección de datos de carácter personal.
- e) Que los activos que conforman la Unidad Productiva se venderán libres de toda carga, salvo que existiera subrogación por el adquirente en las cargas.

En caso de que el adjudicatario manifestara su voluntad de elevar a pública la venta de la Unidad Productiva, ésta se realizara en la notaría de Palomero y Pellicer, sita en Plaza Circular, 8, entresuelo, 30008 Murcia





El plazo de entrega de la posesión de los distintos bienes se llevará a cabo en el plazo que las partes puedan acordar o en el que se establezca por el juzgado.

Se prevé como plazo para la adjudicación de la UP los primeros días de octubre con objeto de que en la medida de lo posible los trabajadores puedan reincorporarse a su actividad lo antes posible, y que los gastos de conservación sean sufragados por el adjudicatario, con objeto de que los gastos de conservación consuman la poca tesorería con que cuenta la concursada.

Se da por reproducida íntegramente la oferta realizada por la Mercantil AGRONATIVA, SL, que consta como documento número Uno del escrito presentado por la administración concursal.

Publíquese las condiciones de venta por la administración concursal en el Registro Público Concursal y désele cualquier otra publicidad que sea posible y conveniente.

Notifíquese la presente resolución a las partes.

Contra el presente Auto cabe interponer recurso de reposición en el plazo de cinco días hábiles contados desde el siguiente a la notificación.

Se le hace saber a las partes que para entablar el mencionado recurso deberán consignar el importe que, al efecto, señala la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Dicha consignación deberá efectuarse en la cuenta de este Juzgado, mediante ingreso en la cuenta expediente correspondiente al órgano y procedimiento judicial en que se ha dictado, debiéndose especificar en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso", seguido del código y tipo de recurso de que se trate (00- Reposición; 01- Revisión de resoluciones Secretario Judicial, 02- Apelación y 03- Queja); caso contrario no se admitirá a trámite el recurso.

Lo acuerda y firma Francisco Cano Marco, Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil nº2 de Murcia, doy fe.





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



**SOLICITUD DE SUBSANACION DE
ERROR MATERIAL DEL AUTO QUE
AUTORIZA LA ENAJENACION DE
LA VENTA DE LA UNIDAD
PRODUCTIVA DE FECHA 4 DE
SEPTIEMBRE DE 2025**

Asunto: Solicitud de rectificación de error material.

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL NUMERO DOS DE MURCIA

DON IGNACIO VIGUERAS MIRALLES, en representación de NAVARRO Y VIGUERAS ADMINISTRADORES CONCURSALES, S.L.P. administrador Concursal en el Procedimiento de Concurso Ordinario 176/2024, de la Mercantil "VERDELENA, SA" que se sigue en ese Juzgado, ante el mismo comparece y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito esta Administración Concursal solicita la **subsanción de error material** del AUTO QUE AUTORIZA LA ENAJENACION DE LA VENTA DE LA UNIDAD PRODUCTIVA DE FECHA 4 DE SEPTIEMBRE DE 2025, en base a las siguientes y verídicas,

ALEGACIONES

PRIMERA.- Que esta parte muestra su conformidad con los razonamientos jurídicos expuesto por el Juzgador, si bien existe un error material, pues en el auto se hace referencia a unas condiciones que fueron acordadas para la primera venta de Unidad Productiva que se realizó a SEYE ITTERP, SL pero que no se corresponden con las condiciones de la venta de esta segunda Unidad Productiva (en adelante UP).

A) Recoge el fallo del **auto 4 de septiembre de 2025** que acuerda el inicio de la venta de la UP:

2º) debo emplazar y emplazo a las partes y cualquier otro interesado a presentar ofertas de adquisición de la unidad productiva (el perímetro de la Unidad Productiva se puede descargar en el link : <https://abogadoconcursal365.com/concursoverdelena-2025/> <https://abogadoconcursal365.com/concurso-verdelena/>) HASTA LAS 20.00 horas del día 25 de octubre de 2025 a la AC en su mail ignaciovigueras@icamur.org de conformidad con las

condiciones mínimas fijadas por la administración concursal con las modificaciones introducidas que son las siguientes;

1. Los oferentes se subrogarán en todos los contratos laborales vigentes de la concursada por lo que se considerará que existe sucesión de empresa a los efectos del artículo 44 ET.

2. El adquirente de la UP deberá realizar su oferta sin subrogación en el crédito hipotecario.

3. La puja mínima por la Unidad Productiva ha de ser superior a 4.900.000 euros, que comprenderá:

a. El pasivo laboral (268.299,95 euros),

b. La asunción de la deuda por el Oferente de la deuda de la TGSS (57.523,14 euros).

c. La asunción de los gastos mínimos de mantenimiento previsibles de los meses de julio y agosto por importe de 62.391,72 €, según documento cuatro de los adjuntos a la solicitud presentada en este juzgado.

a. Descontados los anteriores conceptos el resultante será distribuido entre los acreedores privilegiados con un 88% (del que un 89,37% irá a satisfacer el crédito de CAIXABANK y el restante 10,63% a favor de CAJAMAR), con el límite máximo de sus respectivos privilegios, y para la masa activa del concurso el restante 12%.

(...)"

Todas estas circunstancias se dieron en la primera venta de la UP a SEYE YTTERP,SL pero no son las solicitadas para esta segunda venta de UP, pues no se adecuan a la situación de las fincas en relación con la oferta. Un ejemplo, es que en esta segunda venta de la UP la oferta cubre la totalidad del crédito hipotecario, por lo que no es necesaria la autorización del acreedor privilegiado y, además el único acreedor hipotecario existente es la CAIXA. Tampoco se adecua el pasivo laboral ni la deuda a la TGSS, que en la actualidad es inexistente. También existe un error en el Link en el que se circulariza esta segunda UP (fala un guion).

B) Respecto a las **condiciones solicitadas por esta AC.**

En la solicitud de autorización para el inicio de la venta de la UP, de fecha 17/7/2025, en su folio 18, se hacía constar:

*"Todos los oferentes que pujen lo harán bajo la premisa de que la oferta realizada es de **carácter vinculante y no condicionada**, aceptando las siguientes condiciones esenciales para su adjudicación:*

1. *Los oferentes se subrogarán en todos los contratos laborales vigentes de la concursada por lo que se considerará que existe sucesión de empresa a los efectos del artículo 44 ET.*

2. *El adquirente de la UP elegirá no se subrogará en el crédito hipotecario. Con el precio de la venta se procederá al pago de los créditos privilegiados afectos a la UP.*

*La puja mínima por la Unidad Productiva ha de ser superior a **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (4.405.592,24 €)** euros, que comprenderá: El pasivo laboral 156.813,46 euros.*

La asunción de los gastos mínimos de mantenimiento previsibles de los meses de julio y agosto y septiembre por importe de 90.000 €. El objetivo es que el adjudicatario se haga cargo de estos gastos y se evite que sea la concursada con su escasa tesorería quien tenga que sufragar estos gastos.”

SEGUNDA.- Que esta AC interesa la confirmación de la totalidad del Auto, a excepción del punto segundo, solicitando que se subsane el error material, proponiendo como **redacción alternativa:**

2º) debo emplazar y emplazo a las partes y cualquier otro interesado a presentar ofertas de adquisición de la unidad productiva (el perímetro de la Unidad Productiva se puede descargar en el link : <https://abogadoconcursal365.com/concurso-verdelena-2025>) HASTA LAS 20.00 horas del día 25 de octubre de 2025 a la AC en su mail ignaciovigueras@icamur.org de conformidad con las condiciones mínimas fijadas por la administración concursal con las modificaciones introducidas que son las siguientes;

1. *Los oferentes se subrogarán en todos los contratos laborales vigentes de la concursada por lo que se considerará que existe sucesión de empresa a los efectos del artículo 44 ET.*

2. *El adquirente de la UP deberá realizar su oferta sin subrogación en el crédito hipotecario.*

3. *La puja mínima por la Unidad Productiva ha de ser superior a **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON***

VEINTICUATRO CÉNTIMOS (4.405.592,24 €) euros, que comprenderá el pasivo laboral 156.813,46 euros.

Adicionalmente a la suma anterior, el adquirente abonará, además, los gastos mínimos de mantenimiento previsibles de los meses de julio y agosto y septiembre por importe de 90.000 €."

Por lo expuesto,

AL JUZGADO SUPLICO: Que tenga por solicitada rectificación de error material dictándose nuevo Auto, que subsane el error del Auto de fecha 4 de septiembre de 2025, ratificándose en todos sus extremos a excepción del punto segundo contenido en el fallo el cual ha de redactarse, salvo mejor criterio del Juzgador, de conformidad con la alegación segunda del presente escrito.

Es Justicia que pido en Murcia a 5 de septiembre de 2025.

La administración concursal de VERDELENA, SA.

**AUTO DE FECHA 12 DE SEPTIEMBRE QUE
CORRIGUE EL ERROR MATERIAL DEL AUTO DE
4 DE SEPTEIBMRE DE 2025 AUTORIZANDO LA
VENTA DE UNIDAD PRODUCTIVA VERDELENA
2025**



JDO. DE LO MERCANTIL N. 2 DE MURCIA

AVDA. DE LA JUSTICIA S/N, FASE 2, MÓDULO 2,2ª PLANTA, CP. 30011 MURCIA

Teléfono: 0034968277312 Fax: 0034968277325

Correo electrónico: MERCANTIL2.MURCIA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: EMS

Modelo: 6360A0 TEXTO LIBRE (CON CABECERA)

N.I.G.: 30030 44 1 2023 0001252

S5L SECCION V LIQUIDACION 0000176 /2024

Procedimiento origen: CNA CONCURSO ABREVIADO 0000176 /2024

Sobre OTRAS MATERIAS

D/ña. SEYE YTTERP SL, SEIS TRABAJADORES- AGRICOLA EL PALMITO , COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGION DE MURCIA (CARM) , INDUSTRIAS QUIMICAS SATECMA SA , NUEVE TRABAJADORES , BANCO SANTANDER BANCO , BANKINTER , FUENTES FERTILIZANES SLU , CAIXABANK CAIXABANK , FITOMURCIA SL , BBVA BANCO BILBAO VIZCAYA , FOGASA FONDO DE GARANTIA SALARIAL , TGSS TESORERIA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL , CAJAMAR CAJA RURAL SOCIEDAD COOPERATIV , RURALTECH S.L , DISTRIBUCIONES DE MAQUINARIA AGRICOLA Y AGROQUIMICAS SL , AVANCE AGRICOLA S.L. , GRUPO AGROMARIETO SL , EUROSEMILLAS SA , HACIENDA PUBLICA (AEAT)

Procurador/a Sr/a. MANUEL SEVILLA FLORES, , ALFONSO ALBACETE MANRESA , OLGA NAVAS CARRILLO , JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ LÓPEZ , ANA MARIA VALLEJO BERTRAND , MANUEL SEVILLA FLORES , MANUEL SEVILLA FLORES , MARIA REMEDIOS PLANA RAMON , ANTONIO CONESA AGUILAR , , JUANA MARIA LOZANO GARCIA , JOSE MARIA MOLINA MOLINA , JOSE MARIA MOLINA MOLINA , JOSE MARIA MOLINA MOLINA , JOSE MARIA MOLINA MOLINA , RAMON ROLDAN DE LA HABA , Abogado/a Sr/a. ANTONIO ORTUÑO RUIZ, JOSE BASILIO GOMEZ SANCHEZ , LETRADO DE LA COMUNIDAD , MANUEL RAMOS HERNANDEZ , JOSE LUIS GALIANO LOPEZ , FRANCISCO MORENO SABATER , JUAN RAMON CALERO GARCIA , ANTONIO ORTUÑO RUIZ , SILVIA CÁMARA LEMUS , BLANCA MARIA LORENZO MONERRI , CRISTINA ISCLA CLIMENT , LETRADO DE FOGASA , LETRADO DE LA TESORERIA DE LA SEGURIDAD SOCIAL , ANA MONTES ALONSO , JUAN JOSE CUELLO SANCHEZ , JUAN JOSE CUELLO SANCHEZ , JUAN JOSE CUELLO SANCHEZ , JUAN JOSE CUELLO SANCHEZ , MANUEL ANTONIO MUÑOZ CADENAS , LETRADO DE LA AGENCIA TRIBUTARIA

DEUDOR D/ña. VERDELENA SA

Procurador/a Sr/a. SANTIAGO SANCHEZ ALDEGUER

Abogado/a Sr/a. CONCEPCION GOMEZ ALCAZAR

AUTO

En Murcia, a 12 de septiembre de 2025.

HECHOS

PRIMERO.- Que con fecha 4 de septiembre de 2025 se dictó auto en el presente procedimiento en cuya parte dispositiva se acuerda la venta de unidad productiva con las condiciones que figuras en la parte dispositiva que se da aquí por reproducida.

SEGUNDO.- Que por la administración concursal se ha presentado escrito de fecha 5 de septiembre de 2025 solicitando la subsanación de error material.



RAZONAMIENTO JURIDICOS

UNICO.- La aclaración y corrección de las resoluciones judiciales se regula en los artículos 214 y 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De conformidad con el artículo 214 “Los tribunales no podrán variar las resoluciones que pronuncien después de firmadas, pero sí aclarar algún concepto oscuro y rectificar cualquier error material de que adolezcan.” De conformidad con el artículo 215 “Las omisiones o defectos de que pudieren adolecer sentencias y autos y que fuere necesario remediar para llevar plenamente a efecto dichas resoluciones podrán ser subsanadas, mediante auto, en los mismos plazos y por el mismo procedimiento establecidos en el artículo anterior.” Igualmente indica este último artículo “Si se tratase de sentencias o autos que hubieren omitido manifiestamente pronunciamientos relativos a pretensiones oportunamente deducidas y sustanciadas en el proceso, el tribunal, a solicitud escrita de parte en el plazo de cinco días a contar desde la notificación de la resolución, previo traslado de dicha solicitud a las demás partes, para alegaciones escritas por otros cinco días, dictará auto por el que resolverá completar la resolución con el pronunciamiento omitido o no haber lugar a completarla.”

Visto el escrito presentado por la administración concursal y la documental obrante en autos, es evidente que el auto contiene un error material al referirse en parte a condiciones que fueron aplicables a ventas anteriores de otros bienes del concurso, pero que no serían aplicable en el presente caso.

Es por ello que procede rectificar el auto en los términos solicitados.

PARTE DISPOSITIVA

Que debo rectificar y rectificó el error material cometido en auto de 4 de septiembre de 2025 sustituyendo los apartados siguientes de la parte dispositiva;

2º) debo emplazar y emplazo a las partes y cualquier otro interesado a presentar ofertas de adquisición de la unidad productiva (el perímetro de la Unidad Productiva se puede descargar en el link : <https://abogadoconcursal365.com/concursoverdelena2025/https://abogadoconcursal365.com/concurso-verdelena/>) HASTA LAS 20.00 horas del día 25 de octubre de 2025 a la AC en su mail ignaciovigueras@icamur.org de conformidad con las condiciones mínimas fijadas por la administración concursal con las modificaciones introducidas que son las siguientes;

1. Los oferentes se subrogarán en todos los contratos laborales vigentes de la concursada por lo que se considerará que existe sucesión de empresa a los efectos del artículo 44 ET.
2. El adquirente de la UP deberá realizar su oferta sin subrogación en el crédito hipotecario.





3. La puja mínima por la Unidad Productiva ha de ser superior a 4.900.000 euros, que comprenderá:

- a. El pasivo laboral (268.299,95 euros),
- b. La asunción de la deuda por el Oferente de la deuda de la TGSS (57.523,14 euros).
- c. La asunción de los gastos mínimos de mantenimiento previsible de los meses de julio y agosto por importe de 62.391,72 €, según documento cuatro de los adjuntos a la solicitud presentada en este juzgado.
 - a. Descontados los anteriores conceptos el resultante será distribuido entre los acreedores privilegiados con un 88% (del que un 89,37% iría a satisfacer el crédito de CAIXABANK y el restante 10,63% a favor de CAJAMAR), con el límite máximo de sus respectivos privilegios, y para la masa activa del concurso el restante 12%.

Por los siguientes;

2º) debo emplazar y emplazo a las partes y cualquier otro interesado a presentar ofertas de adquisición de la unidad productiva (el perímetro de la Unidad Productiva se puede descargar en el link : <https://abogadoconcurusal365.com/concurso-verdelena-2025/>) HASTA LAS 20.00 horas del día 25 de octubre de 2025) a la AC en su mail ignaciovigueras@icamur.org de conformidad con las condiciones mínimas fijadas por la administración concursal con las modificaciones introducidas que son las siguientes;

1. Los oferentes se subrogarán en todos los contratos laborales vigentes de la concursada por lo que se considerará que existe sucesión de empresa a los efectos del artículo 44 ET.

2. El adquirente de la UP deberá realizar su oferta sin subrogación en el crédito hipotecario.

3. La puja mínima por la Unidad Productiva ha de ser superior a CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (4.405.592,24 €) euros, que comprenderá el pasivo laboral 156.813,46 euros.

Adicionalmente a la suma anterior, el adquirente abonará, además, los gastos mínimos de mantenimiento previsible de los meses de julio y agosto y septiembre por importe de 90.000 €.”

Notifíquese a las partes.

Contra esta resolución no cabe interponer recurso alguno, sin perjuicio de los recursos que procedan, en su caso, contra la Sentencia o Auto a que se refiera la solicitud que en este Auto se resuelve.

Lo acuerda y firma Francisco Cano Marco, Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil nº2 de Murcia, doy fe.





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



**RECURSO DE REPOSICION DE SEYE DE FECHA 11 DE
SEPTIEMBRE DE 2025 SOBRE EL PERIMETRO DE LA
UNIDAD PRODUCTIVA DE VERDELENA 2025**

Recurso de reposición contra el Auto de 4 de septiembre de 2025

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO 2 DE MURCIA

D. MANUEL SEVILLA FLORES, Procurador de los Tribunales y de la mercantil **SEYE YTTERP, S.L.**, según tengo debidamente acreditado en los presentes autos, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en Derecho, respetuosamente,

DIGO

I.- Que, en fecha 5 de septiembre de 2025, ha sido notificado a esta parte el Auto dictado por el presente Juzgado el 4 de septiembre de 2025 en virtud del cual se acuerda autorizar la iniciación de los trámites para la enajenación de la unidad productiva solicitada por el administrador/liquidador concursal en fecha 17 de julio de 2025, y ello tras desestimar las alegaciones formuladas por esta parte relativas a la indebida inclusión en el perímetro de la unidad productiva de determinados derechos de agua que ya fueron previamente transmitidos a SEYE YTTERP, S.L.

II.- Que, considerando que el referido Auto no es acorde a Derecho, por medio del presente escrito, vengo a interponer, en tiempo y forma, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 451.1 y 452 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, **RECURSO DE REPOSICIÓN frente al Auto de 4 de septiembre de 2025** por infracción de los artículos 200.2 y 222.1 del Texto Refundido de la Ley Concursal ("TRLC"); y todo ello de conformidad con las siguientes,

ALEGACIONES

Primero. – Objeto del presente recurso de reposición. Breve resumen de los de los motivos que fundamentan el recurso.

El Auto objeto del presente recurso de reposición desestima las pretensiones deducidas en el escrito de alegaciones presentado por la presente representación procesal al considerar que mi representada pretende el saneamiento por evicción, o cualquier otra acción análoga, al que ya se renunció, acogiendo para ello las manifestaciones realizadas por la administración concursal a pesar de que las mismas, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, carecen de fundamento fáctico y jurídico, como a continuación veremos.

En este sentido, tal y como ya fue referido en el escrito de alegaciones presentado por la presente representación procesal en fecha 22 de julio de 2025, al que expresa e íntegramente nos remitimos, en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 12 de septiembre de 2024, mi representada formalizó la adquisición de las fincas comprendidas dentro del perímetro de la unidad productiva, incluyendo expresamente, conforme consta de forma inequívoca en dicha escritura, en el informe emitido por la administración concursal y en la oferta presentada por esta parte, todos los derechos y dotaciones de agua afectas a las mencionadas fincas.

Es decir, esta adquisición no se limitó únicamente a los derechos de agua adscritos de manera explícita a las fincas, como de forma errónea afirma el administrador concursal y acoge el auto recurrido, sino que comprendió asimismo todos aquellos derechos adicionales que eran utilizados para el riego efectivo de las mismas, configurando un conjunto indivisible y necesario para la explotación productiva conforme a la naturaleza del bien adquirido.

Resulta esencial subrayar que la referida inclusión de los derechos y dotaciones de agua dentro del perímetro delimitado para la nueva unidad productiva, más allá de contravenir lo expresamente acordado en el auto dictado por este Juzgado con fecha 31 de julio de 2024 —auto que autorizó de forma clara y expresa, como a continuación veremos, la venta de los referidos derechos y dotaciones de agua como parte inseparable de la oferta aceptada—, conlleva una manifiesta vulneración de la seguridad jurídica y de la tutela judicial efectiva garantizada en el ordenamiento jurídico español. En efecto, dicha inclusión supone privar a mi representada, de manera ilegítima, de unos derechos, integrantes de una unidad productiva, válidamente adquiridos y legalmente protegidos, contraviniendo lo dispuesto en los artículos 200.2 y 222.1 del TRLC.

Segundo. – De la indebida inclusión en el perímetro de la unidad productiva de determinados derechos de agua que ya fueron previamente transmitidos a SEYE YTTERP, S.L. Mi representada no pretende un saneamiento por evicción o cualquier otra acción análoga, sino la exclusión del perímetro de la segunda unidad productiva de derechos previamente adquiridos por ella, pues ya constaban incluidos dentro del perímetro de la unidad productiva adquirida por SEYE YTTERP. Infracción de los los artículos 200.2 y 222.1 del TRLC y vulneración de la seguridad jurídica y de la tutela judicial efectiva garantizada en el ordenamiento jurídico español.

El auto objeto del presente recurso de reposición desestima las alegaciones formuladas por mi mandante acerca de la indebida inclusión de determinados derechos y dotaciones de agua propiedad de mi representada en el perímetro de la nueva unidad productiva configurada por la administración concursal en su escrito de 17 de julio de 2025, y ello al considerar que mi representada pretende un saneamiento por evicción o cualquier otra acción análoga, al que renunció de forma expresa al formalizar la escritura pública de 12 de septiembre de 2024, declarando en ese momento conocer el estado de las fincas adquiridas.

Ahora bien, lo anterior no empece en modo alguno lo pretendido actualmente, que no es incluir una serie de derechos que “faltarían”, sino precisamente que se reconozca que ya se encontraban incluidos dentro del perímetro de la unidad productiva adquirida por mi representada, y por eso no pueden ser integrados en el perímetro de la nueva unidad productiva configurada por el administrador concursal.

El fundamento de su decisión viene dado por una errónea conclusión, dicho sea con el debido respeto y en términos de defensa, inducida por las manifestaciones imprecisas realizadas por la administración concursal: considera el lltre. Juzgado que los derechos y dotaciones de agua adquiridas por SEYE YTTERP quedaban limitados por unas descripciones que, contrariamente a lo que afirma la administración concursal, no respondían a la delimitación del perímetro de la unidad productiva, sino a una identificación de las fincas y demás derechos que se encontraban gravados por hipotecas constituidas en garantía del pago de préstamos concedidos por CAIXBANK.

Por tanto, SEYE YTTREP, en virtud de la escritura pública otorgada el 12 de septiembre de 2024, adquirió las fincas incluidas dentro del perímetro delimitado por la administración concursal junto con todos los derechos y dotaciones de agua afectas a las mencionadas fincas, lo que incluye tanto los derechos expresamente adscritos a las fincas adquiridos como aquellos otros derechos adicionales que eran utilizados para el riego efectivo de las mismas, entre los que se incluyen determinados derechos y dotaciones de agua ahora indebidamente incluidos en el perímetro de la segunda unidad productiva de la concursada.

Pasamos a continuación a analizar lo expuesto de forma detallada:

1. El perímetro de la unidad productiva configurado en el informe provisional de la administración concursal no recogía una identificación limitativa de los derechos y dotaciones de agua incluidos en el mismo.

Como ha sido referido, al definir el perímetro de la unidad productiva, el administrador concursal, en el anexo 4 de su informe provisional, no incluye una descripción detallada de los derechos de agua que serían objeto de transmisión junto con las fincas incluidas en el mismo, resultando que estos vendrían integrados por todos aquellos derechos que eran utilizados para el riego efectivo de las mismas, configurando un conjunto indivisible y necesario para la explotación productiva conforme a la naturaleza del bien adquirido.

Así, véase la descripción que se contiene en la página 4 y siguientes de dicho Anexo número 4 del informe provisional (página número 105 del documento PDF), dedicadas a la descripción del perímetro de la unidad productiva (con una finalidad ilustrativa se acompañan extractos del mismo):

I. TERRENO (VERDELENA II)

Sector URS-R6, polígono 5, parcelas 1 y 4 y polígono 6, parcela 1 (en cuanto a su parte afecta), según planos de tasación adjunta, en el municipio de Ulea, Provincia de MURCIA (30612).

VALOR DE TASACION; 1.542.954,37 EUROS.

II. FINCA RÚSTICA (LOMA GEA)

Finca Loma Gea, paraje El Rellano y Sierra de la Espada, polígono 28, parcelas 472 y parte 473, polígono 29, parcelas 47 y parte de la 11, en el municipio de Molina de Segura, provincia de MURCIA (30500). Ver tasación adjunta.

VALOR DE TASACION: 821.298,06 EUROS.

Hemos de destacar que no es cierto que en la definición del perímetro de la unidad productiva objeto de transmisión se incluyese una relación excluyente de los derechos y dotaciones de agua incluidos en el mismo, sino que, por la propia definición de unidad productiva contenida en el artículo 200.2 del TRLC, estos vendrían integrados, como se ha mencionado anteriormente, por todos aquellos derechos que eran utilizados para el riego efectivo de las fincas, configurando un conjunto indivisible y necesario para la explotación productiva conforme a la naturaleza del bien adquirido.

Dispone el citado artículo 200.2 del TRLC que “*se considera unidad productiva el conjunto de medios organizados para el ejercicio de una actividad económica esencial o accesoria*”.

Lo anterior en ningún caso se ve desvirtuado por la descripción de una serie de fincas registrales realizada en la página 15 y siguientes del Anexo 4 del informe (página 116 del documento PDF), citada de forma conveniente por la administración concursal con la finalidad de inducir a error a S.S.^a: el listado de fincas que ahí se contiene no constituye una delimitación del perímetro de la unidad productiva, **sino a una descripción de las cargas que gravaban las fincas que se integraban, junto con otros bienes y derechos, en el perímetro de la unidad productiva adquirida por mi mandante, constituidas en garantía del pago de préstamos concedidos por CAIXBANK**, todo ello

con motivo de la relación de los créditos con privilegio especial, lo que se desprende con claridad de la lectura de las citadas páginas (se acompañan algunos extractos):

2. CAIXABANK :

Préstamo con Garantía Hipotecaria nº 620.316.208350-47, formalizado en fecha 13/07/2017 mediante escritura autorizada por la Notaria D^a. Ana María Fortis Pita, con el nº 1.271 de su protocolo, interviniendo la mercantil concursada VERDELENA, S.A., como parte prestataria e hipotecante. La mercantil concursada VERDELENA, S.A., constituyó garantía hipotecaria sobre las siguientes fincas registrales (hipoteca de igual rango que la hipoteca de la posición anterior):

- **Finca Registral nº 230**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra situado en el término municipal de Ulea, partida del Cabezo Negro. Tiene adscritas para su riego 5,45 dotaciones de agua del Pozo Sondeo Menorca sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.

- **Finca Registral nº 287**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Bancal de tierra seco en el término municipal de Ulea, partido Casa de Garrido. Tiene adscritas para su riego 1,02 dotaciones de agua del Pozo

“Menorca” sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.

- **Finca Registral nº 440**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco en el término municipal de Ulea, partido del Cabezo Negro. Tiene adscritas para su riego 10,90 dotaciones de agua de pozo

Se acompaña como **Documento número 1** el citado Anexo 4 del informe provisional elaborado por la administración concursal.

Por tanto, no es cierto que los derechos de agua incluidos en el perímetro de la unidad productiva estuviesen limitados a los identificados en la descripción registral de las fincas hipotecadas, pues esa relación de fincas y derechos de agua respondía única y exclusivamente a los bienes que garantizaban el derecho de crédito de CAIXABANK, pero en modo alguno constituía una delimitación del perímetro de la unidad productiva.

Lo defendido por esta parte fue refrendado posteriormente en los sucesivos actos jurídicos que tuvieron lugar.

2. **Entre los bienes y derechos objeto de la oferta realizada por SEYE YTTERP se integraban la totalidad de los contratos y licencias administrativas necesarias para llevar a cabo la actividad de la unidad productiva de VERDELENA, incluidos todos los derechos de riego de todas las fincas transmitidas** (página 10 de la oferta):

m) La totalidad de licencias, contratos y autorizaciones administrativas necesarias para llevar a cabo la actividad de la Unidad Productiva de VERDELENA, de conformidad con el artículo 222.3 TRLC (las "**Licencias**").

En lo anterior se incluyen todos los derechos de riego de todas las fincas que forman el perímetro de la Unidad Productiva, los Bienes Inmuebles, sin excepción, así como todos los derechos y royalties afectos a la Unidad Productiva.

Se acompaña como **Documento número 2** la oferta presentada por mi representada.

En definitiva, no se realizaba ninguna limitación de los derechos de agua que finalmente fueron objeto de adquisición, incluyendo todos aquellos que eran utilizados para el riego efectivo de las fincas, y, por tanto, los que ahora indebidamente pretenden ser incluidos en una nueva unidad productiva.

3. Posteriormente, en la solicitud de autorización de venta de la unidad productiva a favor de mi mandante, presentada por el administrador concursal en fecha 27 de julio de 2024, se incluían dentro de los bienes y derechos objeto de transmisión a favor de SEYE YTTREP **todos los "contratos y licencias de**

3º) El adquirente de la UP quedará subrogado en los contratos con obligaciones recíprocas vigentes al momento de la adjudicación y que resultaran esenciales para la continuidad de la actividad. El régimen aplicable a la subrogación será el previsto en los art. 222. En especial solicita la subrogación de los siguientes contratos: La transmisión de una unidad productiva no implicará la subrogación del cesionario respecto de aquellas licencias, autorizaciones o contratos no laborales en los que el adquirente, al formular la oferta, haya manifestado expresamente su intención de no subrogarse (art. 223 del TRLC).

a) Contratos y licencias de agua con las comunidades de regantes de Ibiza y Menorca, SAT los dones, SAT Campotejar y SAT Fortuna.

b) Contrato de arrendamiento con MOYCA GRAPES, S.L.

agua con las comunidades de regantes de Ibiza y Menorca, SAT los dones, SAT Campotejar y SAT Fortuna, de conformidad con lo manifestado en la oferta realizada (véase el punto 3º) del suplico del referido escrito:

Se acompaña como **Documento número 3** el escrito presentado por la administración concursal el 27 de julio de 2024.

4. La transmisión de la unidad productiva fue autorizada por el presente Juzgado por medio de Auto de 31 de julio de 2024 en los términos interesados por el administrador concursal, incluyendo dentro del perímetro de la unidad productiva transmitida todos los derechos de agua que eran utilizados para el riego efectivo de las fincas, incluidos los derechos y dotaciones de agua de las comunidades de regantes de Ibiza y Menorca, SAT los dones, SAT Campotejar y SAT Fortuna cuya exclusión del perímetro de la nueva unidad productiva se interesa por pertenecer a mi representada:

De modo concreto, y sin perjuicio de otros afectos a la continuidad de la actividad profesional o empresarial, el adquirente se subroga, al menos, en los siguientes contratos;

- a) Contratos y licencias de agua con las comunidades de regantes de Ibiza y Menorca, SAT los dones, SAT Campotejar y SAT Fortuna.

Nótese como el propio Juzgado ya recogía el término “al menos” al delimitar los contratos y licencias de agua en las que se subrogaba mi representada, admitiendo que no quedaban limitados únicamente a cualesquiera vinieran referidos en las descripciones registrales de las fincas adquiridas.

Se acompaña como **Documento número 4** el Auto dictado por el presente Juzgado en fecha 31 de julio de 2024.

Finalmente, y de forma coherente con mencionado hasta el momento, en la escritura pública otorgada en fecha 12 de septiembre de 2024, en virtud de la cual se formalizó la adquisición de la unidad productiva por parte de mi patrocinada, se incluyeron dentro del objeto de la transmisión **todos los derechos de riego empleados en las fincas objeto de transmisión y “la totalidad de licencias, contratos y autorizaciones administrativas necesarias para llevar a cabo la actividad de la Unidad Productiva de VERDELENA, de conformidad con el artículo 222.3 TRLC y el Auto de 31 de julio de 2024”**.

De este modo, resulta innegable que mi representada no solo adquirió los derechos y dotaciones de agua que venían referidos en las descripciones literales de las fincas registrales, sino todos aquellos derechos y dotaciones de agua que eran empleados para el riego de las fincas adquiridas, incluidos todos los derechos y licencias de agua

de las comunidades de regantes de Ibiza y Menorca, SAT los dones, SAT Campotejar y SAT Fortuna, configurando un conjunto indivisible y necesario para la explotación de la unidad productiva.

Todo ello se ve ratificado por las certificaciones emitidas por los respectivos secretarios de las comunidades de regantes otorgantes de los derechos y dotaciones de agua adquiridas por mi representada. A este respecto, sin perjuicio de la expresa remisión a lo ya manifestado en nuestro escrito de alegaciones de fecha 22 de julio de 2025, convenimos pertinente reiterar lo siguiente:

1. **Acciones de la Comunidad de regantes de Menorca e Ibiza**: Esta parte obtuvo certificado de 16 de enero de 2025 del secretario de la Comunidad de Regantes Menorca e Ibiza (documento número 3 de nuestro escrito de alegaciones de 22 de julio de 2025) en el que se determinaba que:

Que SEYE YTTERPS, SL. con domicilio en C/ Lorenzo Pausa, nº1, 3º de Murcia, y con C.I.F. nº B-19.931.203 es socio de esta Comunidad de Regantes con una participación de **NOVECIENTAS VEINTIOCHO CON TREINTA Y NUEVE (928,39)** dotaciones de agua que sirven para el riego de sus finca dentro del perímetro de riego de esta comunidad salvo improductivos y que antes de la compra realizada esas mismas tierras propiedad ahora de la mencionada mercantil recibían **MIL TRESCIENTAS SESENTA Y SEIS CON SETENTA Y CUATRO (1366,74)** dotaciones de agua.

Por lo tanto, estando adscritas dichas acciones de agua a "*esas mismas tierras propiedad ahora*" de SEYE YTTERP, no pueden incluirse en el perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA, sin perjuicio de que parte de ellas, como sostiene la Administración concursal, fueran vendidas a la sociedad LOS ALMENDROS por la concursada antes del concurso. Y ello no puede oponerse habida cuenta de que, como ha certificado la Comunidad de regantes, todas las acciones estaban adscritas al riego de las fincas cuya propiedad adquirió mi representada el 12 de septiembre de 2024, y, además, esa compraventa a LOS ALMENDROS ha sido precisamente rescindida en los presentes autos de concurso.

Así pues, deben considerarse como propiedad de mi mandante los derechos de agua correspondientes a 438,35 dotaciones de agua (las 356,35 que el Administrador concursal atribuye a la finca de El Palmito y las 82 que la concursada transmitió ilegítimamente a la sociedad LOS ALMENDROS), siendo precisamente esa suma de 438,5 la que la Comunidad de regantes certificó que regaban las tierras transmitidas a SEYE YTTERP antes de dicha

transmisión junto con las 928,39 que sí reconoce la administración concursal a mi mandante (siendo así que la suma de estas 928,39 reconocidas y las 438,35 ahora reclamadas, esto es, la cantidad de 1366,74 dotaciones de agua es la recogida en el certificado acompañado de la Comunidad de regantes como el número total de dotaciones con que se regaban las tierras compradas por mi mandante).

Corresponden por tanto a SEYE YTTERP, S.L las 438,35 dotaciones de agua de la Comunidad de regantes Menorca-Ibiza que se han incluido indebidamente en el perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA.

2. **Acciones de SAT LOS DONES:** Igualmente, mi mandante obtuvo certificado emitido por el secretario de la SAT nº 9788-MU “LOS DONES” de 13 de diciembre de 2024 (documento número 4 del escrito de alegaciones de 22 de julio de 2025) en el que se recogía lo siguiente:

Que VERDELENA, S.A., con CIF A-47.010.608, disponía en nuestra SAT de (386) TRESCIENTAS OCHENTA Y SEIS PARTICIPACIONES, adquiridas en varios lotes desde 1996, regando mensualmente lo que correspondía a las mismas en sus parcelas en los términos de Molina de Segura y Ulea dentro de nuestro “Perímetro de Riego”, desde el principio hasta que dejaron de regar en agosto de 2024.

Acompañamos plano donde aparece sombreado en azul la zona de las parcelas que aparecen en nuestro Perímetro de Riego.

- Polígono 28 – Molina de Segura - parcelas: 472 – 473 y 514.
- Polígono 29 – Molina de Segura - parcelas: 11 y 47.
- Polígono 2 – Ulea – parcelas: 44 – 50 y 51.
- Polígono 3 – Ulea – parcela: 51.
- Polígono 4 – Ulea – parcelas: 4 – 5 – 8 – 11 – 20 – 26 – 28 y 29.

Hace unas semanas nos enviaron escritura de venta de 20 participaciones y las parcelas 26 -28 y 29 del polígono 4 de Ulea, de fecha 08/08/23.

Por tanto, a fecha 12/09/24 la finca contaba con 366 participaciones.

De esta manera, se comprueba con facilidad que del total de las 386 participaciones de riego que ostentaba VERDELENA en SAT “LOS DONES”, 366 se transmitieron a mi representada como consecuencia de la adquisición de la unidad productiva. Está cuestión, para esta parte, resulta palmaria y no debería admitir duda.

Pese a ello, el administrador concursal-liquidador, no solo ha incluido en el perímetro de la segunda unidad productiva las 20 participaciones que, efectivamente, este certificado recogía que ya no pertenecían a VERDELENA cuando se vendió a mi mandante como consecuencia de la transmisión a SAT

LOS ALMENDROS y AGRICOLA EL PALMITO, SL, sino que ha incluido también parte de las 366 que la propia SAT certifica que al momento de adquirir “la finca” mi mandante estaban adscritas a la misma.

Corresponde, por tanto, excluir del perímetro de la segunda unidad productiva de SEYE 124 acciones de agua de esta SAT que pertenecen a mi mandante (adicionalmente a las 242 que el administrador concursal-liquidador sí ha reconocido).

3. **Acciones de SAT nº 1668 “FORTUNA”:** El certificado acompañado por la Administración concursal a su informe delimitando el perímetro de la segunda unidad productiva no justifica la inclusión de dichas acciones, dado que el mismo certifica que las 106 acciones que se atribuyen a VERDELENA no riegan tierras (parcelas) comprendidas en las fincas que se incluyen en esta segunda unidad productiva.

Corresponde por tanto la exclusión de 106 acciones de esta SAT del perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA que, de conformidad con el certificado emitido por la propia SAT “FORTUNA”, y que obra en la descripción del perímetro de la nueva unidad productiva, sirven para el riego de las siguientes parcelas del término municipal de Ulea:

- Polígono 50, parcela 3;
- Polígono 5, parcela 1; y
- Polígono 6, parcela 1.

Véase en este sentido el contenido del certificado emitido por el secretario de la SAT nº 1668 “FORTUNA” (página 310 del documento PDF):

Que Verdelena S.A. con DNI-NIF: A-47010608 y domicilio, a efectos de notificaciones en La carretera de jumilla km36 de Blanca (Murcia), forma parte de esta S.A.T. en calidad de socio con el número de registro 2049.

Que al día de la fecha es titular de **CIENTO SEIS ACCIONES O PARTICIPACIONES DE AGUA PARA RIEGO -106-ACC-**, representando cada acción un total de ochenta metros cúbicos de agua por tanda cada treinta días.

Que los citados derechos de riego, manifiesta su titular, los vienen utilizando para el riego y cultivo de sus tierras situadas en el término municipal de Ulea, identificado con el número del polígono 3, parcela 50; polígono 5, parcela 1; polígono 5, parcela 4; polígono 6, parcela 1.

Así las cosas, esta cuestión se muestra nuevamente palmaria pues no es posible regar superficie fuera del perímetro regable, por lo que la totalidad de los derechos de agua cabe atribuirlos necesariamente a mi representada al corresponderse con la superficie transmitida en la unidad productiva.

En efecto, tal y como mostramos a continuación, dichas parcelas se encuentran incluidas en la descripción de la unidad productiva adquirida por SEYE en la página 4 y siguientes del Anexo número 4 del informe provisional (página número 105 del documento PDF):

A. TERRENOS:

Lo compone todos los terrenos propiedad de Verdelena:

I. TERRENO (VERDELENA II)

Sector URS-R6, polígono 5, parcelas 1 y 4 y polígono 6, parcela 1 (en cuanto a su parte afecta), según planos de tasación adjunta, en el municipio de Ulea, Provincia de MURCIA (30612).

VALOR DE TASACION; 1.542.954,37 EUROS.

V. FINCA RÚSTICA (VERDESOL)

Paraje Casa Garrido, polígono 3, parcela 50, en el municipio de Ulea, provincia de MURCIA (30612)

VALOR DE TASACION: 304.296,18 EUROS.

Aunque no cabe duda sobre tal cuestión de conformidad con el marco jurídico que establece la legislación de aguas, por resultar del todo ilustrativa, citamos la **Sentencia 53/2013 del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, de 25 Ene. 2013, Rec. 344/2008 (LA LEY 5825/2013)**, según la cual:

“El actor entiende que la pérdida de las tierras no implica la pérdida de la titularidad de las aguas. Pero olvida que los propietarios de tierras no tienen derecho de propiedad sobre las aguas públicas. De ahí que las Ordenanzas de la Comunidad de Regantes demandada exijan en el art. 11 que para ser partícipe de la misma se sea propietario de fincas comprendidas en las áreas de riego que se recogen en el art. 2º de las citadas Ordenanzas; y que los partícipes, dentro de sus derechos, tienen el del aprovechamiento de las aguas (no su propiedad), pero siempre en

*proporción a la extensión de tierras que tengan derecho a regar. Por tanto, como señalan el Abogado del Estado y la Comunidad de Regantes en sus contestaciones, una vez que el padre del recurrente perdió las tierras en subasta pública, perdió el derecho al aprovechamiento del agua. El derecho al riego es de la Comunidad de Regantes y está asociado a las parcelas que constituyen su perímetro. El artículo 61.4 de la Ley de Aguas, al hablar de las condiciones generales de las concesiones señala en el nº 4 que cuando el destino de las aguas fuese el riego, el titular de la concesión deberá serlo también de las tierras a las que el agua vaya destinada, sin perjuicio de las concesiones otorgadas a las comunidades de usuarios... **Por ello, como señala el Abogado del Estado, tras la entrada en vigor de la Ley de Aguas de 1985, no cabe la posibilidad de ser titular exclusivo de aprovechamiento de aguas para riego sin tierras a las que vayan destinadas; y no puede ser partícipe de la Comunidad de Regantes, sino (sic) se es propietario de fincas comprendidas en el perímetro de riego, como hemos señalado**".*

4. **Acciones de la Comunidad de regantes de VERDELENA:** El administrador concursal ya reconoció que, efectivamente, pese a no estar incluida su referencia expresa en la escritura de venta a mi mandante de 12 de septiembre de 2024, procedía admitir la titularidad de SEYE YTTERP, S.L. sobre ellas. Véase así lo expresado en la contestación dada por el administrador concursal al burofax que había enviado previamente mi mandante (documento número 2 del escrito de alegaciones de 22 de julio de 2025):

"Tanto es así, que pese a que no se incluían en el perímetro de la unidad productiva, y pese a no estar incluidas ni en su oferta ni en la escritura de compraventa, se les transmitió las acciones de las comunidades de regantes de Campo de Ulea, Santa Inés, Verdelená y Campotéjar, al considerar las junta de estas Comunidades de Regantes que las mismas estaban adscritas al terreno, contando para ello con el visto bueno de esta AC, y dándose con ello cumplimiento al art. 61.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio".

En consecuencia, no procede la inclusión dentro del perímetro de esta segunda unidad productiva de las acciones de agua de la Comunidad de Regantes de VERDELENA al haber sido reconocida previamente la titularidad de SEYE YTTERP sobre ellas.

En definitiva, en el perímetro indicado por el administrador concursal en la definición de la nueva unidad productiva se incluyen una serie de bienes, en concreto acciones y dotaciones de derechos de agua, que ya fueron transmitidas a SEYE YTTERP, S.L. en fecha 12 de septiembre de 2024, de modo que validar la autorización de venta supondría una contravención de lo previsto en los artículos 200.2 y 222.1 del TRLC y de lo expresamente acordado por el presente Juzgado en su auto de 30 de julio de 2024, así

como una infracción del principio de seguridad jurídica y tutela judicial efectiva, pues se estaría autorizando la venta de unos derechos previamente adquiridos por mi representada en la formalización de la adquisición de la unidad productiva.

El ya citado artículo 200.2 del TRLC establece que “*se considera unidad productiva el conjunto de medios organizados para el ejercicio de una actividad económica esencial o accesoria*”, de modo que, en los supuestos en los que sea objeto de transmisión una unidad productiva constituida por fincas dedicadas al cultivo, el perímetro de ésta vendrá dado por todos los bienes y derechos que venían siendo destinados para el desarrollo de la actividad agrícola, lo que en nuestro caso implica la transmisión de todos los derechos de agua empleados en dichas fincas, incluidos los ya referidos reiteradamente con anterioridad.

Por su parte, el artículo 222.1 del TRLC dispone que “*en caso de transmisión de una o varias unidades productivas, el adquirente quedará subrogado en los contratos afectos a la continuidad de la actividad profesional o empresarial que se desarrolle en la unidad o unidades productivas objeto de transmisión, sin necesidad de consentimiento de la otra parte*”.

Es por ello por lo que el presente Juzgado autorizó la transmisión a favor de mi representada de, entre otros, los contratos y licencias de agua con las comunidades de regantes de Ibiza y Menorca, SAT los dones, SAT Campotejar y SAT Fortuna, así como las acciones de la Comunidad de regantes de VERDELENA, que se corresponden con los que ahora de forma indebida pretenden ser incluidos por la administración concursal en el perímetro de la nueva unidad productiva.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito junto con su copia, se sirva admitirlo, unirlo a los autos de su razón, tener por formulado en tiempo y forma recurso de reposición frente al Auto dictado en fecha 4 de septiembre de 2024 y, en virtud de las manifestaciones realizadas, y previos los trámites legales pertinentes, acuerde, reponer el Auto recurrido, disponiendo lo siguiente:

1. Requerir a la administración concursal a que:
 - Excluya las 438,35 dotaciones de agua de la Comunidad de regantes Menorca-Ibiza que se han incluido indebidamente en el perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA, reconociendo que pertenecen y deben ponerse a nombre de SEYE YTTERP, S.L.
 - Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de SEYE YTTERP, S.L. 124 acciones de agua de la SAT LOS DONES que pertenecen a mi

mandante (adicionalmente a las 242 que el administrador concursal-liquidador sí ha reconocido).

- Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA 106 acciones de la SAT "FORTUNA".
 - Excluya del perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA las acciones de agua de la Comunidad de Regantes de Verdelená al haber sido reconocida previamente la titularidad de SEYE YTTERP, S.L. sobre ellas.
 - Modifique el contenido de la solicitud de autorización de venta directa de la unidad productiva en atención a los anteriores requerimientos.
2. En caso de no avenirse a ello, comunicar a los posibles ofertantes de la segunda unidad productiva que la propiedad de las referidas acciones de agua está siendo reclamada por SEYE YTTERP, S.L., la cual valorará la interposición de las correspondientes acciones judiciales frente a la concursada en liquidación o adquirente de la segunda unidad productiva que no se avenga a reconocer dicha titularidad, debiendo considerarse estos derechos en ese caso como litigiosos.

Por ser de Justicia que respetuosamente intereso en Murcia, a 11 de septiembre de 2025.

Ltda.: Marta González Pajuelo

Proc.: Manuel Sevilla Flores

**OPOSICION AL RECURSO DE REPOSICION DE SEYE
DE FECHA 11 DE SEPTIEMBRE DE 2025 COMUNICADO
A ESTA AC POR DILIGENCIA DE ORDEANCION DE
FECHA 19/09/2025 SOBRE EL PERIMETRO DE LA
UNIDAD PRODUCTIVA DE VERDELENA 2025**

Asunto: Oposición Recurso Reposición SEYE.

AL JUZGADO DE LO MERCANTIL NUMERO DOS DE MURCIA

IGNACIO VIGUERAS MIRALLES, en representación de NAVARRO Y VIGUERAS ADMINISTRADORES CONCURSALES, S.L.P. administrador Concursal en el Procedimiento de Concurso Abreviado 176/2024, de la Mercantil "VERDELENA, SA." que se sigue en ese Juzgado, ante el mismo comparece y como mejor proceda en derecho, DIGO:

Que evacuado traslado de la diligencia de ordenación de 19 de septiembre de 2025, notificada el mismo día, dentro del plazo conferido de cinco días, por medio del presente escrito se formula **OPOSICION AL RECURSO DE REPOSICION** presentado por SEYE YTTERP S.L (en adelante SEYE, también) en base a los siguientes

HECHOS

PRIMERO. – Sobre el Recurso de Reposición.

Esta Administración concursal (en adelante AC, también) se ratifica en su escrito de fecha 29/07/2025, en el que se contesta al escrito de alegaciones presentado por SEYE. En el presente recurso de reposición no se introduce la recurrente ninguna novedad ni documentación que justifique cambio de criterio.

La recurrente manifiesta que no ejerce la acción de vicios ocultos o evicción, sino que considera que todos los derechos de agua con los que cuenta la concursada deben ser transmitidos a SEYE por considerar que estos formaban parte de la unidad productiva transmitida y, por tanto, deben ser excluidos del perímetro de la unidad productiva pendiente de transmisión.

En definitiva, la recurrente considera que los derechos de agua con los que cuenta la concursada solo se utilizaban para las fincas transmitidas a SEYE, extremo rotundamente falso.

Tal y como está AC manifestó en su contestación, en su hecho primero "**Unidad productiva primigenia y su distorsión**":

Hasta el mes de agosto del 2023 la concursada cuenta con un conjunto de fincas y acciones de agua. De estas dotaciones de agua existen dos clases: dotaciones adscritas a la tierra y dotaciones no adscritas a la tierra, tal y como analizaremos más adelante. El conjunto de fincas de la unidad original es regado con la totalidad de las acciones de agua con las que contaba VERDELENA,SA.

Esta unidad productiva primigenia se distorsiona con la existencia de dos ventas producidas en el mes de agosto de 2023, antes de la declaración del concurso:

-Una venta de VERDELENA, SA a AGRICOLA EL PALMITO, SL, en fecha 4/8/2023, por fincas con un valor de tasación de 6.112.570,99 euros, y con una cabida de 158 hectáreas, según tasación. Con esta venta se tramiten fincas, pero no derechos de agua, pese a que originalmente venían regándose con las dotaciones de agua de la concursada.

-Una venta de VERDELENA, SA a SAT LOS ALMENDROS, en la que se transmiten fincas y derechos de agua con un valor de tasación de 845.324,07 Euros.

En definitiva, los derechos de agua con los que contaba VERDELENA, SA no solo regaban a las fincas transmitidas a SEYE, sino también, las fincas que fueron transmitidas con anterioridad al concurso y objeto de rescisión.

Pretende la recurrente que se le transmitan a título gratuito derechos de agua que no integraban el perímetro de la unidad productiva transmitida basándose en una

injustificada interpretación extensiva de que cualquier activo con el que contase la concursada debiera incluirse en la transmisión.

SEGUNDO. – Sobre la venta de la primera venta de la Unidad productiva a SEYE.

A) Antecedentes.

En fecha 20 de marzo de 2024 se dicta Auto de declaración de concurso de VERDELENA, SA en cuya masa activa están integradas las fincas transmitidas a SEYE, esto es, las fincas de la unidad productiva primogénita menos las transmitidas en el mes de agosto a SAT LOS ALMENDROS y AGRICOLA EL PALMITO, SL.

Al momento de la declaración del concurso VERDELENA, SA mantiene su actividad con 25 trabajadores y en plena campaña de recolección, por lo que para esta AC se prioriza la venta de la Unidad productiva con objeto:

- De dar continuidad a la actividad de la concursada y la sucesión empresarial para mantener el pleno empleo.
- Buscar un comprador, especialista en el sector, que se haga cargo de la actividad con objeto de evitar los gastos de conservación y explotación (creditos masa).

B) Comunicación perímetro de primera unidad productiva (vendido a SEYE).

La recurrente manifiesta que, en el Informe Provisional (anexo cuarto) no se incluía una descripción detallada de los derechos de agua.

Este extremo es igualmente falso pues ya en el anexo Cuarto del informe provisional se comunicaba el perímetro de la unidad productiva, las fincas gravadas y los derechos de agua de cada una de las fincas. En el anexo X (página 116 del Informe Provisional), se hace constar:

- *Finca Registral nº 230, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra situado en el término municipal de Ulea, partida del Cabezo Negro. Tiene adscritas para su riego 5,45 dotaciones de agua del Pozo Sondeo Menorca sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 287, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Bancal de tierra seco en el término municipal de Ulea, partido Casa de Garrido. Tiene adscritas para su riego 1,02 dotaciones de agua del Pozo "Menorca" sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 440, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco en el término municipal de Ulea, partido del Cabezo Negro. Tiene adscritas para su riego 10,90 dotaciones de agua de pozo Finca Registral nº 1.401, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco en el término municipal de Ulea, parte de la hacienda denominadas Casa Garrido. Tiene adscritas para su riego 525 dotaciones de agua y 57 centésimas de otra del pozo sondeo denominado "Pozo Menorca" sito en el término de Jumilla, finca registral 27.199). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 1.684, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco en el término municipal de Ulea, paraje conocido por Casa Garrido. Tiene adscritas para su riego 5,45 dotaciones de agua del pozo denominado Menorca sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 1.874, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Parte de la Hacienda Casa Garrido en el término municipal de Ulea. Tiene adscritas para su riego 44,05 dotaciones de agua, de las que 44 dotaciones son del Pozo "Ibiza" y otras 0,05 dotaciones del Pozo "Menorca" sitios en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 1.935, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra riego en el término municipal de Ulea, parte de la hacienda denominada Casa Garrido. Tiene adscritas para su riego 5,79 dotaciones de agua del Pozo sondeo denominado "Menorca" sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 1.966, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra riego, parte de la Hacienda Casa Garrido en el término municipal de Ulea. Tiene adscritas para su riego 10,68 dotaciones de agua del Pozo sondeo "Menorca" sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*

- *Finca Registral nº 1.999, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra en el término municipal de Ulea, paraje conocido por Casa Garrido. Tiene adscritas para su riego 18,28 dotaciones de agua del pozo Menorca sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 2.000, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra riego en el término municipal de Ulea, paraje "Casa Garrido". Tiene adscritas para su riego 34 dotaciones de agua y 7 centésimas de otra del pozo sondeo denominado "Menorca" de la finca 27.199). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 2.002, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra en el término municipal de Jumilla, que es parte de la hacienda denominada "Casa Garrido". Tiene adscritas para su riego 7 dotaciones de agua y 89 centésimas de otra del pozo sondeo denominado "Menorca" de la finca 24.569 del municipio de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 2.083, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco en el término municipal de Ulea, paraje "Casa Garrido". Tiene adscritas para su riego 26 dotaciones de agua y 99 centésimas de otra del pozo sondeo denominado "Menorca" de la finca 27.199 del municipio de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 2.156, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Tierra campo en el término municipal de Ulea, parte de la Hacienda denominada "Casa Garrido". Tiene adscritas para su riego 6 dotaciones de agua y 98 centésimas de otra, de las 5.268 partes en que se encuentra dividido el Pozo "Ibiza" ubicado en el partido del Estrecho de Martín en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 2.178, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco en el término municipal de Ulea, parte de la hacienda denominada "Casa Garrido". Tiene adscritas para su riego 13 dotaciones de agua y 81 centésimas de otra del pozo sondeo denominado "Menorca" sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 2.348, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra riego en el término municipal de Ulea, partido del Cabezo Negro. Tiene adscritas para su riego 4,09 dotaciones de agua del pozo sondeo "Menorca" sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*

- *Finca Registral nº 2.429, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra campo seco procedente de la Hacienda denominada Casa Garrido en el término municipal de Ulea. Tiene adscritas para su riego 61,30 dotaciones de agua del Pozo "Ibiza" sito en Jumilla y 0,30 dotaciones de agua del pozo sondeo Menorca sito en Jumilla. Se corresponde con las parcelas 19-A y 20 del polígono 4). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 2.562, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra riego en el término municipal de Ulea, pago de la Hacienda llamada Casa Garrido. Tiene adscritas para su riego 30,95 dotaciones de agua del Pozo sondeo "Menorca" sito en término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 2.563, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Parcela de terreno en el término municipal de Ulea, pago de la Hacienda llamada Casa Garrido. Es la parcela 14 del polígono 4 y las parcelas 9 y 19 y parte de las 4 y 5 del mismo polígono. Tiene adscritas para su riego 58,18 dotaciones de agua del Pozo "Ibiza" en término de Jumilla, de la finca 25.533 de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*
- *Finca Registral nº 2.629, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 (Trozo de tierra seco parte de la Hacienda Casa Garrido. Tiene adscritas para su riego 2,99 dotaciones de agua del Pozo sondeo "Ibiza" sito en el término de Jumilla). La mercantil concursada es titular del 100% del pleno dominio.*

En definitiva, en el perímetro de la unidad productiva vendida a SEYE se informa de las fincas, las dotaciones de agua adscritas a la tierra y sus cargas. Se transmiten las acciones de agua que venían adscritas a las fincas originalmente, tal y como se recogía en las propias notas simples, y que delimitaban perfectamente los derechos de agua con los que contaban las fincas transmitidas a SEYE.

Se adjuntaba como **documento Uno** el Informe Provisional con el perímetro de UP adjunto al que se remite esta parte.

C) La oferta realizada por SEYE.

En la oferta presentada por SEYE en fecha 25 de julio de 2024 se hace constar en su punto 3 relativo al *objeto de la oferta*:

*"El objeto de la presente oferta es la Unidad productiva de VERDELENA, SA identificada en las paginas 1 a 24 del anexo del Informe Provisional de la Administración Concursal, con su correspondiente delimitación por ella (**la presente oferta respeta fielmente el perímetro delimitado por la administración concursal en dicho informe provisional**), compuesta por lo tanto por los siguientes (i) activos y contratos (a los que nos referiremos conjuntamente como "los bienes objeto de la oferta") identificados en el epígrafe 3.1 y (ii) los pasivos asumidos (pasivos asumidos) relacionados ene l epígrafe 3.2.*

Es decir, en la propia oferta por parte de SEYE se dice respetar el perímetro delimitado por esta AC en su anexo IV y que ha sido anteriormente expuesto.

Ahora, se nos dice por la recurrente que la oferta incluía " *todos los derechos de riego de todas las fincas transmitidas*". Lo cierto, es que no solamente se le transmitieron las dotaciones de agua que integraban la UP sino, tal y como veremos, se le transmitieron dotaciones de agua que no formaban parte del perímetro pero que las propias comunidades de regantes comunicaron que iban adscritas a las fincas transmitidas.

No se han transmitido las acciones de agua que no estaban adscritas a las fincas transmitidas según lo manifestado por las propias comunidades de regantes, de conformidad con sus ordenanzas.

En definitiva, esta AC solo ha cumplido con las indicaciones de las propias comunidades, tal y como analizaremos.

Se adjuntaba como, **documento dos**, oferta de SEYE al que se remite esta parte.

C) Solicitud de autorización para venta y adjudicación.

Tras la autorización de venta directa y una vez que se comprobó por esta AC que la mejor oferta fue la de SEYE se dicta Auto por el Juez del concurso en fecha 31 de julio de 2024 en el que se autoriza la venta a SEYE y en cuya parte dispositiva se hace constar las condiciones de la escritura de compraventa:

"En la escritura pública de adjudicación de Unidad Productiva, se hará constar, en todo caso, los siguientes extremos:

a) Que la transmisión de la Unidad Productiva se lleva a cabo en los términos y con los efectos previstos en la legislación vigente que le resulta de aplicación, en el Auto de Adjudicación.

b) Que el adjudicatario acepta los bienes o derechos en el estado en que se encuentran, declarando que los recibe a su completa conformidad, renunciando a cualquier acción de saneamiento, sea por vicios o defectos ocultos, o cualquier otra que pudiere corresponderle en Derecho por vicios o defectos físicos o jurídicos afectantes a las cosas vendidas.

Se adjuntaba el Auto de fecha 31/7/2025, que autoriza la venta, como **documento tres**, al que esta parte se remite.

D) Escritura de compraventa de 12 de septiembre de 2024.

En fecha 12 de septiembre de 2024 se formaliza la venta de la UP a SEYE donde se trasmite a la adjudicataria, de conformidad con los derechos de agua adscritos a la tierra, 754,35 acciones del Pozo Menorca, 173 acciones del Pozo Ibiza y 242 acciones del pozo de los Dones. **En total se trasmite a SEYE 1170,39 acciones de agua.**

En la citada escritura, en su clausula primera, SEYE compra la unidad productiva con las fincas del expositivo I, en las que constan con claridad las dotaciones de agua que se transmiten con las fincas y que se corresponden con el perímetro de la unidad productiva del informe provisional.

La cláusula séptima recoge las condiciones del Auto de 1 de Julio de 2024:

SEPTIMA. *Tal y como determina el Auto de 1 de julio de 2024 dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Murcia, las partes hacen constar que*

- la transmisión se lleva a cabo en los términos y con los efectos previstos en la legislación vigente que le resulta de aplicación y en el Auto de adjudicación.

- Que la compradora acepta los bienes y derechos en el estado en que se encuentran, recibiéndolos en conformidad, renunciando a la acción por saneamiento por evicción o cualquier otra que le corresponda en Derecho por vicios o defectos físicos o jurídicos.

En definitiva, con la escritura de compraventa se formaliza la venta de las fincas con las dotaciones de agua comunicadas en el perímetro de la UP, que constaban en las notas simples adscritas a las fincas, y que, además, constan detalladas expresamente en la escritura con manifestación expresa de la compradora de que las acepta en el estado en que se encuentran.

Por tanto, de partida debiera de negarse las alegaciones de SEYE pues se informó debida y diligentemente de lo que se compraba y esta aceptaba la compra de las fincas con las dotaciones de agua contenidas en ellas.

Ahora se pretende, por medio de un escrito de alegaciones, obtener unas dotaciones de agua que no le corresponden y que no se incluían en el perímetro de unidad productiva que se adjudicaron. NINGUNA DE LAS ACCIONES DE AGUA QUE RECLAMA SEYE ESTAN DENTRO DEL PERIMETRO DE UNIDAD PRODUCTIVA TRASMITIDA NI DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

E) Situación original de las acciones de agua de VERDELENA, SA:

A continuación, se va a detallar las acciones con las que contaba VERDELENA, SA originalmente (antes de las ventas) y las que fueron transmitidas con las compraventas, objeto de reintegración, y con la venta de la UP a SEYE:

I. COMUNIDAD DE REGANTES POZOS MENORCA IBIZA:

- Verdelena tenía originalmente 1,366.74 acciones de agua.

- Con la venta de la UP en septiembre de 2024, se transmiten 928.39 acciones a favor de SEYE.
- Con la venta de la finca a SAT LOS ALMENDROS (8/8/2023), se transmiten 82 acciones a esta.
- Tras estas ventas, Verdelená posee **actualmente 356.35 acciones** de agua de la Comunidad de Regantes Menorca Ibiza.

II. COMUNIDAD DE REGANTES FORTUNA:

- Verdelená posee 106 títulos.

IV. COMUNIDAD DE REGANTES LOS DONES:

- Verdelená poseía originalmente 386 acciones.
 - Con la venta de la Unidad productiva de agosto de 2024 se transmiten 242 acciones a SEYE.
 - Con la venta a SAT Los Almendros en agosto de 2023 se transmiten 20 acciones esta mercantil.
- Actualmente, Verdelená posee 124 acciones de agua de Los Dones.

Total, de Acciones de Agua (o Títulos) que posee Verdelená en la actualidad:

1. Menorca Ibiza: 356.35
2. Fortuna: 106
3. Los Dones: 124

En el **documento número cinco de la contestación**, se adjuntaba un desglose de las acciones de agua con las que contaba originalmente la concursada, las que se han ido transmitiendo y con las que cuenta en la actualidad.

TERCERO.- Sobre la venta de la segunda unidad productiva.

A) Composición de nueva unidad productiva consecuencia de acciones de reintegración.

Tras la venta de la UP a SEYE esta AC interpone dos demandas rescisorias, una frente a SAT LOS ALMENDROS y otra frente a AGRICOLA EL PALMITO, SL. Estas fincas transmitidas eran regadas con las acciones de agua de titularidad de la concursada.

1º) En relación con SAT LOS ALMENROS, ICO INCIDENTE CONCURSAL COMUN 0000176 /2024 0004, la compraventa de la finca 2809 tramite las acciones adscritas al terreno consistentes en 20 acciones del pozo de LOS DONES y 82 acciones del pozo denominado IBIZA. Dicho extremo se puede comprobar con la nota simple (folio 46 del pdf) de la escritura de compraventa, que se adjunta como **documento seis de la contestación**.

2º) En relación con la compraventa a AGRICOLA EL PALMITO, SL. en fecha 4/8/2023, ICO INCIDENTE CONCURSAL COMUN 0000176 /2024 0002.

Estas fincas se regaban, como las anteriores, con las acciones de agua de VERDELENA, SA pues hasta la fecha de su venta, 4/8/23, pertenecían al conjunto de fincas de Verdelen a y, por tanto, a su perímetro de riego. El objeto de la compraventa son 9 fincas con una cabida de 158 hectáreas, (1.580.000 m²). En definitiva, teniendo en cuenta que se trata de fincas agrícolas de gran extensión se hace necesario, como es obvio, dotaciones de agua para su riego y explotación.

Sin embargo, con la transmisión de estas fincas, AGRICOLA EL PALMITO, SL no se transmite los derechos de agua correspondientes.

Tanto es así que en fecha 26/9/2024 se remite burofax por el administrador social de AGRICOLA EL PALMITO a esta AC reclamando 358,86 acciones de agua para riego. Estas, precisamente, son las acciones residuales con las que cuenta la concursada y que venían siendo utilizadas para el riego de las fincas transmitidas a AGRICOLA EL

PALMITO, S.L., pues el resto de las fincas, tal y como hemos visto si tenían adscritos sus derechos de riego, que fueron transmitidos.

Esta AC negó la transmisión pues al tratarse de acciones no adscritas al terreno eran propiedad de la concursada y, por tanto, realizables para abonar los créditos del concurso. Y, por otro lado, interpuesta la demanda de reintegración iría en contra de los propios actos transmitir acciones de agua para su riego.

Se adjuntaba como **documento siete de la contestación**, tasación, como **documento ocho de la contestación**, escritura de compraventa de las citadas fincas a favor de AGRICOLA EL PALMITO y como **documento nueve de la contestación**, burofax remitido por AGRICOLA EL PALMITO, SL. Esta parte se remite los documentos aportados con su escrito de contestación con objeto de duplicar innecesariamente la documental.

B) Respecto a la venta de la segunda Unidad Productiva.

Tras las sentencias estimatorias de las acciones de reintegración esta AC ha formado un perímetro con las fincas reintegradas y con las acciones de agua residuales que no fueron transmitidas, por no estar adscritas a las fincas transmitidas ni de la UP transmitida, y que son propiedad de VERDELENA, SA. Reiterar que las acciones de agua adscritas al terreno ya fueron transmitidas a SEYE, por lo que esta parte no puede mostrar su conformidad con que en este segundo perímetro se están vendiendo acciones de agua que les pertenecen. Si fuese así las comunidades de regantes ya se las habrían transmitido, de considerarlas adscritas al terreno comprado con la primera unidad productiva.

Evidentemente, para la venta de esta segunda unidad productiva es fundamental que las fincas se transmitan con las dotaciones de agua que incluye el perímetro, pues:

-Si no existe agua no pueden transmitirse como una explotación agrícola, las fincas dejarían de ser agrícolas y pasarían a ser de secano. Ya no sería una unidad productiva pues sin agua no hay nada que producir.

-Ello conllevaría la destrucción de empleo, pues si no hay unidad productiva no hay actividad ni puestos de trabajo que conservar.

-El precio de tasación sería palmariamente menor pues ya no tendría sentido el proceso de venta de UP sino la venta en liquidación *a precio de saldo*, que quizá sea el fin buscado por la recurrente.

CUARTO .-Respecto a las alegaciones de SEYE.

1º) Manifiesta que *en la escritura de venta de 12 de septiembre de 2024 se recogía que la unidad productiva que allí se vendía estaba compuesta por inmuebles "junto con sus derechos de agua"*. Tal y como se ha expuesto, reiteradamente, a SEYE se le transmitieron los inmuebles junto con las acciones de agua adscritas a los mismos, de conformidad, además, con el perímetro de UP comunicado por esta AC y al que se adhería SEYE y tal y como constaba en la escritura de compraventa.

2º) Manifiesta, igualmente: *"Que en dicha escritura, al describir registralmente las fincas se indicaban las acciones de agua que se reflejaban en los correspondientes asientos de aquellas en los Registros de la propiedad, sin que dichas referencias fueran limitativas por referirse únicamente a las que estaban descritas en dichas inscripciones, y sin que la mera descripción tenga carácter constitutivo, ni exista obligación legal de tal inscripción dado que nos encontramos ante una cuestión regulada en la normativa de aguas que vincula el derecho de aprovechamiento hídrico a unos determinados terrenos"*. Tal y como se ha expuesto, las acciones de agua regaban un perímetro mucho mayor al transmitido a SEYE, pues también regaban las fincas transmitidas a SAT LOS ALMENDROS (11 hectáreas) y de AGRICOLA EL PALMITO, SL (158 hectáreas). Lo que no puede pretender SEYE es adjudicarse una

parte de la UP primogénita y adjudicarse TODOS los derechos de agua que también se utilizaban para regar las otras fincas que ahora constituyen esta segunda unidad productiva.

Manifiesta la recurrente que con el perímetro de la UP transmitida no contenía una relación excluyente de los derechos y dotaciones de agua. Efectivamente, el perímetro encuadra los bienes y derechos objeto de la UP pero no se puede por la recurrente, ahora, intentar integrar derechos de agua que no formaban parte de su UP. NO SE HA DEJADO DE TRASMITIR A SEYE NINGUN DERECHO DE AGUA QUE NO INTEGRASE LA UP TRANSMITIDA.

Los derechos transmitidos a SEYE eran, tal y como manifiesta la recurrente, las acciones de agua que venían vinculadas a las fincas transmitidas originalmente y que constaban en las notas simples juntos con las cargas hipotecarias, etc. Por tanto, en opinión de esta AC dichos derechos de agua eran los que comprendían la UP transmitida.

Ahora, un año después de la transmisión, solicita la recurrente que se le transmitan unas acciones de agua ajenas a la venta de la UP considerando que las acciones de agua transmitidas no eran limitativas y haciendo una interpretación carente de justificación (no se aporta ningún título que justifique su reclamación ni que ampare su derecho). Por el contrario, de la documental aportada por esta AC se delimita perfectamente el objeto de transmisión.

3º) Finalmente, manifiesta SEYE que: *“Que por ello, la propia Administración concursal reconoció después del otorgamiento de la escritura de compraventa que determinados derechos de agua que no estaban descritos en aquella, pertenecían a SEYE YTTERP, S.L., autorizando a que se pusieran a su nombre al quedar vinculados los derechos de aprovechamiento hídrico al concreto perímetro de la unidad productiva transmitida a SEYE YTTERP, S.L. (así ocurrió con las correspondientes a la comunidad de regantes de Campotéjar, de Campo de Uléa o de Verdelena)”*.

Conviene diferenciar el régimen normativo de la Comunidades de Regantes (el adelante CCRR), pues cada una de ellas tienen una ordenanza diferenciada.

En el presente caso tenemos tres supuestos:

1º) Comunidades de Regantes cuyo derecho de agua está **adscrito** al terreno y en las que SEYE está dentro del perímetro de riego:

Las CCRR de Campotejar y Campo de Uléa tienen las dotaciones de agua adscritas al terreno. En estas CCRR cuando se produce una transmisión de la propiedad de la finca, **no es necesario el traspaso de los derechos de agua**, basta con que el nuevo titular comunique a la Comunidad de Regantes el cambio de propiedad para que se proceda al cambio de socio. Se da de baja al titular anterior y se incorpora al nuevo, **quien automáticamente ostenta el derecho al riego**, en función de las hectáreas de terreno y la disponibilidad de agua según el caudal del año hidrológico.

Tal es así, que tras la venta de la UP a SEYE, y pese a que estas comunidades de regantes no estaban dentro del perímetro de la unidad productiva, las CCRR nos comunican que se transferirán los derechos de agua de estas comunidades pues dichos derechos de agua están adscritos al terreno transmitido a SEYE. Así se le comunica a la representación legal de SEYE.

Se adjuntaba, como **documento diez de la contestación**, mails intercambiados con la Comunidad de Regantes de Campo de Ulea en la que se nos comunicaba que:

*"En esta comunidad de regantes **no se transmiten acciones**, simplemente se reciben las comunicaciones de cambio de titularidad de las fincas, debiendo aportar copia del documento que lo acredite, conforme al artículo 31 de las Ordenanzas. Sólo mantenemos un padrón de comuneros conforme a las ordenanzas, que no otorga ni quita propiedades.*

Por tanto, en esta Comunidad no se realizan actos de disposición sobre bienes de ningún comunero.

Cada hectárea dentro del perímetro de riego tiene derecho a regar la dotación antes indicada por hectárea y año. Este año debido a la situación de sequía la CHS ha establecido, de momento, una reducción del 57% de los caudales que la comunidad tiene concedidos..."

Por tanto, la CR de Campos de Uléa procede al cambio de titularidad de forma automática, dejando de ser socia Verdelena,S.A. y siendo ahora socia de esa comunidad de regantes SEYE, teniendo esta los derechos de riego por estar sus fincas dentro del perímetro de riego de esa comunidad de regantes, por tanto, adquiere los derechos de agua una vez que se procede al cambio de titularidad de las fincas de Verdelena a SEYE. En definitiva, pese a no estar dentro del perímetro de la unidad productiva vendida, SEYE obtiene las dotaciones agua correspondientes por las fincas que adquiere a la concursada por estar dentro del perímetro de riego de esta comunidad y no necesitando más que comunicar el cambio de titularidad de las fincas.

Lo mismo nos comunica la CR de Campotejar, **documento diez bises de los adjuntos a la contestación**, por lo que los derechos de agua, pese a no estar mencionados en perímetro de la unidad de la productiva vendida a SEYE, se transmiten a esta, por el cambio de titularidad de las tierras que pasan de Verdelena a SEYE.

2º) Acciones de agua **no adscritos** al terreno: **CCRR de Menorca e Ibiza y SAT Los Dones**.

Estas acciones las conserva VERDELENA, SA, pues las propias CCRR comunican que **no son acciones adscritas al terreno** y no cambian su titularidad tras la venta de la UP a SEYE, pues las CCRR consideran que siguen siendo propiedad de la concursada. Se tratan de pozos y aguas subterráneas privados con sus propias ordenanzas y usos. En estas comunidades existen acciones o títulos y solo se puede regar con esas acciones las fincas que se encuentren dentro del perímetro de riego de estas comunidades de regantes.

Así, en fecha 14/11/2024 se nos remite mail por D. Juan Carlos Benavente Cascales, presidente de la CR Menorca e Ibiza, en el que se certifica:

"Juan Carlos Benavente Cáscales, actuando en calidad de presidente de la comunidad de regantes pozo Menorca e Ibiza informa que **dicha comunidad se rige por títulos que no van adscritos a la tierra, es decir que los mismos títulos se pueden vender entre los socios que tengan sus tierras dentro del perímetro de riego de esta comunidad de regantes.**"

Se adjuntaba el citado email, como **documento diez ter de la contestación**, al que se remite esta parte.

Lo mismo sucede con la CR de SAT LOS DONES, en la que se nos indica por mail de fecha 2/12/2024:

*"Las acciones de Los Dones **se pueden transmitir a otras tierras que estén dentro de nuestro "Perímetro de Riego"**"*

Por SEYE se confunde lo que es ser propietario de acciones con lo que es estar dentro de un perímetro de riego, es decir, **estar dentro del perímetro de riego quiere decir que en caso de tener acciones de esa comunidad tienes derecho a riego, pero si careces de las acciones careces, igualmente, del derecho a riego. El hecho de estar dentro del perímetro no te da derecho a regar.**

En estas comunidades, el derecho al uso del agua no está vinculado automáticamente a la tierra, sino que depende de la posesión de acciones o títulos individuales. Además, para poder ejercer el derecho de riego deben cumplirse dos condiciones simultáneamente:

- Ser titular de acciones o dotaciones de esa comunidad de regantes.
- Que las parcelas estén ubicadas dentro del perímetro de riego de la comunidad de regantes.

Si no concurren ambos requisitos, no existe derecho a riego, aunque poseas tierras, debes tener acciones o título o dotaciones (así lo llaman en las CCRR mencionadas)

En este caso, con la transmisión a SEYE de la UP, VERDELENA transmitió a estas 242 acciones, conservando 124 acciones que necesita para regar las fincas de la segunda

UP, pues como veremos, la concursada en la actualidad tiene terrenos dentro del perímetro de riego de esta Comunidad de Regantes y son necesarias estas acciones para el riego de estas fincas (las que fueron objeto de reintegración).

Se adjuntaba, como **documento diez quater de la contestación**, mail recibido de la CR SAT LOS DONES y, como **documento diez quinquies de la contestación**, mail remitido por esta AC a la representación legal de SEYE comunicando las acciones de las CCRR que no están adscritas al terreno y cuya titularidad mantenía VERDELENA, SA.

3º) Acciones **adscritas al terreno, pero en las que SEYE no tiene fincas** dentro del perímetro de riego: **CR de Verdelena y Motor de Santa Inés.**

Estas comunidades de regantes funcionan por derechos de riego adscrito al terreno. En particular están dentro del perímetro de riego las fincas objeto de reintegración. En el caso de que SEYE hubiera adquirido fincas dentro de este perímetro de riego estas CCRR hubieran cambiado automáticamente la titularidad del comunero. Lo que sucede es que ninguna de las fincas transmitidas a SEYE están dentro de este perímetro de riego y, por tanto, no tienen derecho alguno a agua.

Respecto de la **CR de Verdelena**, se adjuntaba como **documento diez sexies**, certificado en el que se hace constar el perímetro de riego y la relación de comuneros con la identificación de las parcelas y su porcentaje de participación, de fecha 22 de julio de 2025. Como se puede comprobar consta como comunero VERDELENA, que tiene seis parcelas catastrales dentro del perímetro de riego, pero no SEYE, por no tener parcelas dentro de este perímetro.

Lo mismo sucede con **CR de Santa Inés**, se adjunta como **documento diez septies**, certificado de esta CR en el que consta que AGRICOLA EL PALMITO, SL tiene derechos de riego en las parcelas 45, 46, 47, 48, 49, 10, 54, 55, 56 del polígono 9. Las dotaciones están adscritas al terreno, es decir, solo pueden regarse fincas que

se encuentren dentro del perímetro de riego. Ninguna de las fincas transmitidas a SEYE están dentro de esta CR, por lo que no tiene derecho de riego alguno.

Si bien consta todavía nombre de AGRICOLA EL PALMITO, lo cierto es que todavía no se ha producido el cambio censal, pero dichas fincas en la actualidad pertenecen a VERDELENA tras la reintegración.

En definitiva, esta AC se opone a que se transmitan las acciones de agua que corresponden a la concursada y que no estaban adscritas a las fincas transmitidas con la UP a SEYE.

En estas CCRR ni siquiera SEYE tiene fincas dentro del perímetro de riego por lo que NO TIENEN DERECHO DE RIEGO, es absurdo, que manifieste que le debieron ser transmitidas cuando estas CCRR no riegan siquiera las fincas que le fueron transmitidas.

4º) Finalmente, en relación con la **CR de SAT FORTUNA**, se trata de acciones propiedad de la concursada. Ni SEYE ni la concursada, al momento de la venta de la UP, tenían fincas dentro de su perímetro de riego.

Se trata de acciones, no adscritas a la tierra, propiedad de VERDELENA, susceptibles de venta a propietarios que tengan fincas dentro del perímetro de la CR de SAT FORTUNA.

Se adjuntaba, como **documento trece de la contestación**, Certificado de CR de FORTUNA, en el que consta que la concursada es propietaria de 106 acciones.

Esta AC ha solicitado nuevo certificado a la CR de SAT FORTUNA, que se adjunta como anexo al presente escrito, y donde se hace constar por su presidente, en fecha 24/9/2025:

1. Que **VERDELENA, S.A.** es titular de **106 acciones de agua** de la S.A.T. n.º 1.668 "FORTUNA".
2. Que dichos **títulos son negociables y transferibles entre comuneros y no están adscritos a ninguna finca concreta.**

3. Que las **tierras de VERDELENA, S.A. no han estado dentro del perímetro de riego de esta Comunidad durante todos estos años hasta el año 2025.**
4. Que ha sido el **5 de septiembre de 2025** cuando la **Confederación Hidrográfica** ha aprobado la **modificación del perímetro de riego**, incluyendo en esa fecha reciente, polígono 6 parcela 1 y del polígono 5 parcela 1 de Ulea, según plano que se adjunta.
5. Que, por tanto, **hasta dicha fecha (5 de septiembre de 2025)** las tierras de VERDELENA, S.A. **no estaban incluidas** en el perímetro de riego de la Comunidad de Regantes SAT Fortuna.

Por tanto, queda acreditado que:

- Que VERDELENA no tenían fincas dentro del perímetro de riego de la CR de SAT FORTUNA en el momento de la transmisión de la UP a SEYE (12 septiembre de 2024).
- Se trata de **acciones libres, propiedad de VERDELENA**, susceptibles de ser transmitidas a terceros que tengan fincas dentro del perímetro de la CR de SAT FORTUNA.
- En consecuencia, dichas acciones forman parte de la masa activa de Verdelena, y las fincas transmitidas a SEYE no estaban en el perímetro de riego de SAT Fortuna al momento de su venta, por lo que no tenía derecho de riego sobre las mismas.

4º) Se manifiesta por SEYE: *"Por lo tanto, estando adscritas dichas acciones de agua a "esas mismas tierras propiedad ahora" de SEYE, no pueden incluirse en el perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA, sin perjuicio de que parte de ellas como sostiene la Administración concursal (82) fueran vendidas a la sociedad LOS ALMENDROS por la concursada antes del concurso. Y ello no puede oponerse habida cuenta de que como ha certificado la Comunidad de regantes, todas las acciones estaban adscritas al riego de las fincas cuya propiedad adquirió SEYE YTTERP, S.L.*

el 12 de septiembre de 2024, y además esa compraventa a LOS ALMENDROS ha sido precisamente rescindida en los presentes autos de concurso.”

Esta manifestación **es incierta**. Basta con acudir a los certificados de las comunidades para comprobar que en la actualidad la concursada, tras las reintegraciones, tiene fincas dentro del perímetro de riego de estas CCRR:

a) Fincas que tiene en la actualidad VERDELENA en la CR de Menorca e Ibiza.

Para acreditar este extremo hay que poner en relación el certificado de la CR de Menorca e Ibiza de fecha 22 de noviembre de 2022, **documento diez**, y a la tasación de las 9 fincas de la reintegración de las fincas del Palmito, **documento siete**, para comprobar como estas fincas están dentro de su perímetro de riego.

En el certificado de la Comunidad de Regantes de Menorca e Ibiza (en adelante CRMI, también) se hace constar que VERDELENA, SA es socio de dicha comunidad con los siguientes polígonos y parcelas (polígonos 2,3,4,7, 8, 9 y 23 y sus correspondientes subparcelas).

Si acudimos a la tasación (pág. 52 del Pdf) vemos como la referencia catastral 30040A009000030001IW se refiere al polígono 9, parcela 3, que está dentro del perímetro de riego de la CRMI.

En la tasación (pág. de la 53 del pdf.) se puede comprobar como la finca catastral 30040A009000030000UQ, la finca con cabida 744.624 m2, se encuentra dentro del polígono 9, parcela 3. Por tanto, dentro del perímetro de riego de la CRMI.

Igualmente, la parcela catastral 30040A009000040001IA, sita en el polígono 9 y parcela 3, con una cabida de 335.384 m2, se encuentra dentro del perímetro de riego de la CRMI.

La finca registral 30040A023000780000UO, sita en el polígono 23, parcela 78, con una cabida de 210.802 m², también se encuentra dentro del perímetro de riego de la CRMI.

Además, comprobamos como igualmente, dentro del perímetro de riego de la CRMI se encuentra la finca objeto de reintegración a SAT LOS ALMENDROS, de conformidad con la tasación que se adjunta como **documento once**. Si acudimos a la tasación (pág. 33 del pdf) comprobamos como la finca registral 2809 reintegrada comprende varias fincas catastrales, entre ellas la 30040A004000260000UP, con una cabida de 56.341 m², sita en el polígono 4, parcela 26, por tanto, dentro del perímetro de riego original de VERDELENA, SA. Lo mismo sucede con la parcela catastral 30040A004000280000UT (pág. 34 del pdf), con una cabida de 43.221 m², sita en el polígono 4, parcela 28, por tanto, dentro del perímetro de riego original de VERDELENA, SA.

Lo mismo sucede con la finca catastral 30040A002000500000UM, sita en el polígono 2, parcela 50, con una cabida de 13.287 m², dentro del perímetro de riego original de VERDELENA, SA en la CRMI.

En definitiva, como se puede comprobar no es cierto que solamente las fincas transmitidas a SEYE estén dentro del perímetro de riego de la CRMI sino que tal y como se ha acreditado con la tasación y el propio certificado de la CRMI, **existen fincas con una cabida de 1.403.659 m², que están dentro del perímetro de riego de la CR de Menorca e Ibiza y tienen derecho a riego. En definitiva, no es cierto lo que se desprende de certificado la Comunidad de regantes de que todas las acciones estaban adscritas al riego de las fincas cuya propiedad adquirió SEYE YTERP, S.L. el 12 de septiembre de 2024. Las fincas objeto de reintegración están igualmente dentro del perímetro de riego y tienen derecho a agua de la CRMI.**

El certificado de la CRMI aportado por SEYE en su escrito de alegaciones previo, como **documento tres**, solo se refiere al polígono y parcelas titularidad de esta, pero como puede apreciarse en el certificado aportado por esta parte (documento diez de la contestación), el perímetro de riego de VERDELENA, comprendía las parcelas transmitidas a SEYE, SAT LOS ALMENDROS Y AGRICOLA EL PALMITO, por lo que las dotaciones de agua incluían a todas estas fincas y no sólo a las de SEYE.

Precisamente, para evitar confusiones esta AC solicitó a la CR Menorca e Ibiza un certificado en el que se hiciera constar que las dotaciones de agua originales con las que contaba VERDELENA, no sólo regaban las fincas transmitidas a SEYE sino también las transmitidas a SAT LOS ALMENDROS y AGRICOLA EL PALMITO, SL.

Se adjuntaba, como **documento once bis de la contestación**, certificado de la CR de Menorca e Ibiza de fecha 28/7/2025 que así lo acredita.

Por tanto, **es incierto lo manifestado por SEYE de que las dotaciones de agua de la comunidad de regantes Menorca Ibiza solo se utilizaban para regar las fincas transmitidas a SEYE.**

b) **Respecto de las acciones de SAT LOS DONES:**

Tal y como manifiesta la Comunidad de Regantes de SAT LOS DONES, documento diez quater de la contestación, VERDELENA, en la actualidad, fruto de la reintegración de SAT LOS ALMENDROS, tiene terrenos en el polígono 2, parcela 50 y polígono 4, parcelas 26-28 29.

Si acudimos a la tasación de la finca 2809, documento doce, comprobamos como la misma comprende:

Polígono	Parcela	Referencias catastrales
4	26	30040A004000260000UP (56.341 m2)
4	28	30040A004000280000UT (43.221 m2)
4	29	30040A004000290000UF (1.716 m2)
2	50	30040A002000500000UM (13.287 m2)

Todos estos terrenos propiedad de la concursada están dentro del perímetro de riego de SAT LOS DONES.

c) **Respecto CR de Verdelená.**

Tal y como se acredita en el Certificado de esta CR, **documento diez sexies de la contestación**, VERDELA es comunero por contar con fincas (6 referencias catastrales) dentro del perímetro de riego. SEYE no es comunero por no tener fincas dentro de este perímetro de riego, por tanto, no puede tener derecho de agua alguno.

d) **CR de Santa Inés.**

En el **documento diez septies de la contestación**, se adjuntaba certificado de esta CR, consta que AGRICOLA EL PALMITO, SL tiene derechos de riego en las parcelas 45, 46, 47, 48, 49, 10, 54, 55, 56 del polígono 9. No se ha producido el cambio censal, pero de dichas parcelas es en la actualidad propietario VERDELENA, SA. (por la reintegración)

Si acudimos al documento siete, tasación de las fincas reintegradas de AGRICOLA EL PALMITO, SL comprobamos que dentro de las fincas reintegradas están dentro las siguientes fincas catastrales:

polígono	Parcela	Referencias Catastrales
9	45	30040A009000450000UK, 30040A009000460000UR y 30040A009000470000UD,
9	55	30040A009000550000US y 30040A009000540000UE

En definitiva, comprobamos que con la reintegración VERDELENA es titular de fincas dentro del perímetro de riego de la CR de Santa Inés.

SEYE carece de terreno dentro de esta CR, por lo que no tiene derechos de riego.

QUINTO.- Conclusiones.

1º) Con todas las acciones de agua de VERDELENA, SA, hasta las compraventas de agosto de 2023, se regaban las fincas transmitidas a SEYE así como las fincas, objeto de reintegración, transmitidas a SAT LOS ALMENDROS y AGRICOLA EL PALMITO, SL,. Con la venta de las fincas se altera el perímetro de riego y es falso que todas las acciones de agua fueran utilizadas exclusivamente para regar las fincas transmitidas a SEYE.

2º) En el perímetro de la UP circularizado por esta AC y transmitido a SEYE consta con claridad las fincas que se transmiten, con sus acciones de agua y sus cargas. SEYE acepta dicho perímetro y presenta oferta.

3º) Todo lo anterior se reitera nuevamente en la escritura de venta de la UP de 12 de septiembre de 2024, en el que consta, nuevamente, las fincas que se transmiten, con sus dotaciones de agua, y sus cargas.

4º) En la escritura de compraventa SEYE manifiesta: "**Que la compradora acepta los bienes y derechos en el estado en que se encuentran, recibiéndolos en conformidad, renunciando a la acción por saneamiento por evicción o cualquier otra que le corresponda en Derecho por vicios o defectos físicos o jurídicos.**"

5º) Las CCRR de Campotejar y Ulea dieron los derechos de riego de forma automática a SEYE, pues producido el cambio de titularidad de las fincas dieron de baja al antiguo titular y de alta al nuevo titular. Estos derechos de riego no estaban mencionados dentro del perímetro de la UP transmitido a SEYE, pero la adjudicataria se benefició igualmente de ellos, por estar sus fincas en el perímetro de riego de estas comunidades de regantes y al adquirir el terreno adquiere automáticamente los derechos de riego (derechos adscritos al terreno).

6º) En las CCRR de Menorca e Ibiza y SAT LOS DONES, aguas subterráneas privadas, los comuneros tienen acciones independientes al terreno que pueden transmitir de forma independiente (no adscritas al terreno). La venta de estas acciones solo está condicionada a que se transmitan a propietarios cuyas fincas se encuentre dentro del perímetro de riego. Verdelena tiene fincas dentro del perímetro de riego de estas comunidades.

7º) En las CCRR de Verdelena y Santa Inés, las dotaciones de agua van adscritas a la tierra. En estas CCRR, VERDELENA tiene fincas dentro del perímetro de riego de estas CCRR. Sin embargo, SEYE no tiene fincas dentro de este perímetro de riego, por lo que no puede tener derecho alguno en estas CCRR.

8º) En la CR de SAT FORTUNA la concursada tiene 106 acciones. Se trata de aguas subterráneas privadas donde existen acciones de agua no adscritas al terreno, de forma que dichas acciones pueden transmitirse a titulares de terrenos dentro del perímetro de riego. Ni la concursada ni SEYE, al momento de la transmisión de la UP, tenían fincas dentro de su perímetro de riego. En fecha 5/9/2025, un año después de la venta de la UP a SEYE (fecha 12/9/2024), se ha ampliado el perímetro de riego, incluyéndose en la actualidad fincas que son propiedad de SEYE.

Ni al momento de la transmisión de la UP a SEYE, ni al momento de configurar el perímetro de la segunda UP esta AC, ni VERDELENA, SA ni SEYE tenían fincas dentro del perímetro de riego de SAT FORTUNA.

9º) No existe título ni documento alguno que justifique la pretensión de SEYE, no acredita tampoco tener fincas dentro de los correspondientes perímetros de riego, ni justifican los motivos por los que las CCRR le han negado el cambio de titularidad. No puede pretenderse por SEYE, que se le adjudiquen las acciones y dotaciones de agua que no le corresponden, a *título gratuito*, y en perjuicio de los acreedores.

10º) Las fincas que componen el segundo perímetro de UP están dentro del perímetro de riego de las comunidades de regantes (excepto las de la CR de SAT FORTUNA) y, por tanto, las acciones se hacen necesarias para la continuidad de la actividad y de los puestos de trabajo. Además, constituyen un activo valioso en el concurso, cuya ausencia produciría un gran perjuicio económico al concurso. SEYE no aporta título alguno que justifique la propiedad de las acciones y derechos de agua reclamados y ello por ser propiedad de la concursada. Muestra de ello es que las CCRR le han transmitido los derechos de agua que consideraban adscritos a las fincas transmitidas, pero no así los que consideraban que no les pertenecían.

11º) Finalmente, esta parte no puede más que mostrar su conformidad con el Auto de 4/9/2025 por el cual el Juez del concurso entra a valorar todos los motivos de la recurrente, desestimándolos, al considerar:

"Siendo el dictado del presente auto el momento adecuado para fijar definitivamente el perímetro de la unidad productiva, vistas las alegaciones de las partes y la documental obrante en autos, debe desestimarse la impugnación que realiza SEYE YTTERP, S.L, quedando determinado el perímetro en los términos anunciados por la administración concursal y que se pueden consultar en el link: <https://abogadoconcursal365.com/concursoverdelena-2025/> tal y como se indica en la parte dispositiva de la presente resolución.

Y lo anterior se afirma ya que de los detallados argumentos contenidos en el escrito de oposición de la administración concursal se desprende; 1) que en la adquisición que realizó en su día SEYE YTTERP,

S.L en el presente concurso se concretaban con claridad las acciones de agua que adquiriría, y entre las que no se encontraban incluidas las que comprenden la unidad productiva que ahora se pretende transmitir tal y como ha sido delimitada por la administración concursal. 2) que la genérica mención en la escritura de venta a SEYE YTTERP, S.L de que la unidad que allí se vendía estaba compuesta por inmuebles "junto con sus derechos de agua" no puede suponer una extensión de los derechos de agua que estaban claramente descritos en el detalle de cada una de las fincas que se transmiten. 3) que la autorización por la administración concursal a que se pusieran a nombre SEYE YTTERP, S.L determinados derechos de agua de las CCRR de Campotejar y Ulea, por la concreta naturaleza de esos derechos, no implica que sean titularidad de SEYE YTTERP, S.L otros derechos de agua que se incluyen en la segunda unidad productiva. 4) que la administración concursal justifica debidamente la inclusión en la venta de la presente unidad productiva de los derechos de agua de la Comunidad de regantes Menorca Ibiza, de las 124 acciones de agua de la SAT LOS DONES, de las acciones de la SAT "FORTUNA" y de las acciones de agua de la Comunidad de Regantes de Verdelená, sobre las que SEYE YTTERP, S.L solicita su exclusión, siendo que respecto de algunas los comuneros tienen acciones independientes al terreno que pueden transmitir de forma independiente, en otras SEYE YTTERP, S.L no tiene fincas dentro de este perímetro de riego, por lo que no puede tener derecho alguno en estas CCRR y en otras la concursada puede vender libremente. Todo ello, tal y como explica la administración concursal de modo detallado y fundamentado en su escrito de oposición a las alegaciones de SEYE YTTERP, S.L. "

12º) Finalmente, pretende la recurrente que, en caso de desestimarse el recurso, como petición subsidiaria, el Juzgador comunique a los posibles oferentes que los derechos de agua son susceptibles de ser reclamados por SEYE, que valorará la interposición de las acciones judiciales, debiendo considerarse estos derechos litigiosos.

Hemos de oponernos igualmente a esta petición subsidiaria, pues no es más que un intento de amedrentar a los oferentes interesados en la compra de la UP. Tal y como manifiesta el Juzgador en su Auto de fecha 4/9/2025 es dicho auto el momento adecuado para fijar el perímetro de la UP, sin perjuicio de que el Juzgador, tras el recurso de reposición, pudiera cambiar de criterio. Fijado el perímetro, por tanto, ha de darse la seguridad jurídica a los posibles adjudicatarios, tal y como hace referencia la recurrente en su escrito. Por otro lado, carece de lógica considerar los derechos de

agua de la concursada un derecho litigioso, cuando no existe litigio alguno ajeno a la controversia que nos ocupa.

Por tanto, esta petición subsidiaria ha de ser igualmente desestimada.

En definitiva, el Recurso de Reposición de SEYE ha de ser desestimado en todos sus términos.

En su virtud,

AL JUZGADO SUPlico: Que, presentado este escrito en tiempo y forma, con la documentación adjunta, se sirva admitirlo y, de conformidad con lo expuesto, se dicte resolución por la que se desestime en todos sus términos el Recurso de Reposición, y se confirme el Auto de fecha 4 de septiembre de 2025 en el que se declara que los derechos de agua de VERDELENA, SA forman parte de la nueva Unidad Productiva objeto de transmisión.

PRIMER OTROSI DIGO: Que con objeto de evitar duplicar innecesariamente los documentos esta parte se remite a los ya aportados por la recurrente en su escrito de alegaciones de fecha 25/7/2025 y a los aportados por esta AC en su escrito de contestación de fecha 29/7/2025.

En Murcia a 24 de septiembre de 2025.

La administración Concursal de Verdelená

**AUTO DE 2 DE OCTUBRE QUE DESESTIMA EL
RECURSO INTERPUESTO POR SEYE YTTERP,
S.L. CONTRA EL AUTO DE 4 DE SEPTIEMBRE
E 2025**



JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 2 DE MURCIA

-

AVDA. DE LA JUSTICIA S/N, FASE 2, MÓDULO 2,2ª PLANTA, CP. 30011 MURCIA
Teléfono: 0034968277312 **Fax:** 0034968277325
Correo electrónico: MERCANTIL2.MURCIA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: MMC
Modelo: 0757L0 AUTO RESOLUTORIO ART.453.2 LEC

N.I.G.: 30030 44 1 2023 0001252

S5L SECCION V LIQUIDACION 0000176 /2024

Procedimiento origen: CNA CONCURSO ABREVIADO 0000176 /2024

Sobre OTRAS MATERIAS

INTERVINIENTE D/ña. SEYE YTTERP SL
Procurador/a Sr/a. MANUEL SEVILLA FLORES
Abogado/a Sr/a. ANTONIO ORTUÑO RUIZ
DEUDOR D/ña. VERDELENA SA
Procurador/a Sr/a. SANTIAGO SANCHEZ ALDEGUER
Abogado/a Sr/a. CONCEPCION GOMEZ ALCAZAR

AUTO

MAGISTRADO JUEZ. D FRANCISCO CANO MARCO

En Murcia, a 2 de octubre de 2025.

HECHOS

PRIMERO.- Que en fecha 4 de septiembre de 2025 se dictó auto por este juzgado por el que se autoriza la iniciación de los trámites para la enajenación de la unidad productiva de la concursada, y en el que se desestiman las alegaciones de la entidad SEYE YTTERP, S.L. sobre la indebida inclusión en el perímetro de la unidad productiva de determinados derechos de agua.

SEGUNDO.- Que por el/la Procurador/a SEVILLA FLORES, en nombre y representación de SEYE YTTERP, S.L., se interpuso recurso de reposición, y dado traslado a las partes se presentó escrito de oposición por la administración concursal.

RAZONAMIENTO JURIDICOS

UNICO.- Frente al auto de este juzgado de fecha 4 de septiembre de 2025, en la parte del mismo en que se desestiman las alegaciones de la entidad SEYE YTTERP, S.L. sobre la indebida inclusión en el perímetro de la unidad productiva de determinados derechos de agua, se formula por esta entidad recurso de reposición formulando diversas alegaciones que analizaremos seguidamente.

La administración concursal se opone al recurso por las razones mencionadas en su escrito y que se analizarán en los siguientes párrafos.

En el auto impugnado se desestimaban las alegaciones formuladas por la hoy recurrente sobre la indebida inclusión en base a las siguientes razones;



1) que en la adquisición que realizó en su día SEYE YTTERP, S.L en el presente concurso se concretaban con claridad las acciones de agua que adquiriría, y entre las que no se encontraban incluidas las que comprenden la unidad productiva que ahora se pretende transmitir tal y como ha sido delimitada por la administración concursal.

2) que la genérica mención en la escritura de venta a SEYE YTTERP, S.L de que la unidad que allí se vendía estaba compuesta por inmuebles “ junto con sus derechos de agua” no puede suponer una extensión de los derechos de agua que estaban claramente descritos en el detalle de cada una de las fincas que se transmiten.

3) que la autorización por la administración concursal a que se pusieran a nombre SEYE YTTERP, S.L determinados derechos de agua de las CCRR de Campotejar y Ulea, por la concreta naturaleza de esos derechos, no implica que sean titularidad de SEYE YTTERP, S.L otros derechos de agua que se incluyen en la segunda unidad productiva.

4) que la administración concursal justifica debidamente la inclusión en la venta de la presente unidad productiva de los derechos de agua de la Comunidad de regantes MenorcaIbiza, de las 124 acciones de agua de la SAT LOS DONES, de las acciones de la SAT “FORTUNA” y de las acciones de agua de la Comunidad de Regantes de Verdelená, sobre las que SEYE YTTERP, S.L solicita su exclusión, siendo que respecto de algunas los comuneros tienen acciones independientes al terreno que pueden transmitir de forma independiente, en otras SEYE YTTERP, S.L no tiene fincas dentro de este perímetro de riego, por lo que no puede tener derecho alguno en estas CCRR y en otras la concursada puede vender libremente. Todo ello, tal y como explica la administración concursal de modo detallado y fundamentado en su escrito de oposición a las alegaciones de SEYE YTTERP, S.L.

En el recurso formulado se discuten dichas razones alegando, en primer lugar, 1) que no es cierto que en la definición del perímetro de la unidad productiva objeto de transmisión se incluyese una relación excluyente de los derechos y dotaciones de agua incluidos en el mismo, sino que, por la propia definición de unidad productiva contenida en el artículo 200.2 del TRLC, estos vendrían integrados por todos aquellos derechos que eran utilizados para el riego efectivo de las fincas, siendo que lo anterior en ningún caso se ve desvirtuado por la descripción de una serie de fincas registrales realizada en la página 15 y siguientes del Anexo 4 del informe (página 116 del documento PDF). El listado de fincas que ahí se contiene no constituye una delimitación del perímetro de la unidad productiva, sino a una descripción de las cargas que gravaban las fincas que se integraban, junto con otros bienes y derechos, en el perímetro de la unidad productiva adquirida por mi mandante, constituidas en garantía del pago de préstamos concedidos por CAIXBANK, todo ello con motivo de la relación de los créditos con privilegio especial, lo que se desprende con claridad de la lectura de las citadas páginas. 2) que la transmisión de la unidad productiva fue autorizada por el presente Juzgado por medio de Auto de 31 de julio de 2024 en los términos interesados por el administrador concursal, incluyendo dentro del perímetro de la unidad productiva transmitida todos los derechos de agua que eran utilizados para el riego efectivo de las fincas, tal y como se solicitaba en la oferta, e incluidos expresamente los derechos y dotaciones de agua de las comunidades de regantes de Ibiza y Menorca, SAT los dones, SAT Campotejar y SAT Fortuna. 3) que en la escritura pública otorgada en fecha 12 de septiembre de 2024, en virtud





de la cual se formalizó la adquisición de la unidad productiva por parte de mi patrocinada, se incluyeron dentro del objeto de la transmisión todos los derechos de riego empleados en las fincas objeto de transmisión y “la totalidad de licencias, contratos y autorizaciones administrativas necesarias para llevar a cabo la actividad de la Unidad Productiva de VERDELENA, de conformidad con el artículo 222.3 TRLC y el Auto de 31 de julio de 2024”.

Vistas las anteriores alegaciones de la parte recurrente, las alegaciones de la administración concursal que obran en su escrito de oposición al recurso, que se da íntegramente por reproducido, y la documental obrante en autos, el recurso no debe ser estimado por las anteriores razones.

Es cierto, como afirma la recurrente, que en el Anexo 4 del informe la mención a cada una de las fincas con sus derechos de riego se hacía con motivo de la relación de los créditos con privilegio especial, pero también es cierto que la inicial relación de fincas en dicho documento sin mención a derechos de riego, no puede suponer que la parte recurrente se convierta por virtud de la adquisición en titular de cualesquiera derechos de riego no concretados con ocasión de la venta.

Debe entenderse que el listado elaborado con ocasión de la relación de créditos con privilegio especial completa el vacío previo en la concreción de derechos de riego.

Pero, y lo que es más importante, de la escritura pública de 12 de septiembre de 2024, en la que se detalla de modo definitivo lo que adquiere la hoy recurrente, se concreta la unidad productiva con las fincas del expositivo II, en las que constan con claridad las dotaciones de agua que se transmiten con las fincas, y que se corresponden con la descripción contenida en el inventario de la relación de créditos con privilegio especial, y con las notas simples de las referidas fincas.

A la vista de lo anterior, no puede la parte hoy recurrente, en base al contenido de su oferta (que no es necesariamente lo que se adquiere), a la falta de descripción de derechos de agua en la primera parte del inventario o a la genérica mención de la definición de unidad productiva contenida en el artículo 200.2 del TRLC, pretender ser titular de más derechos de agua de los que se le transmitieron con claridad, según el complemento del inventario que suponía de modo evidente la relación de créditos con privilegio especial, y según las notas simples que el Notario utilizó para concretar de modo definitivo la transmisión.

Hace referencia la parte recurrente al auto de este juzgado de 31 de julio de 2024 autorizando la venta, en el que se afirma que se incluyen dentro del perímetro de la unidad productiva transmitida todos los derechos de agua que eran utilizados para el riego efectivo de las fincas, e incluidos expresamente los derechos y dotaciones de agua de las comunidades de regantes de Ibiza y Menorca, SAT los dones, SAT Campotejar y SAT Fortuna.

Efectivamente, con ocasión de la previsión contenida en el artículo 222 TRLC sobre la subrogación del adquirente en los contratos, licencias o autorizaciones administrativa afectos a la continuidad, a solicitud de la administración concursal se indicaba en dicho auto;

De modo concreto, y sin perjuicio de otros afectos a la continuidad de la actividad profesional o empresarial, el adquirente se subroga, al menos, en los siguientes contratos;



- a) Contratos y licencias de agua con las comunidades de regantes de Ibiza y Menorca, SAT los dones, SAT Campotejar y SAT Fortuna.

Y esta previsión, que se hace en el auto para facilitar al adquirente los trámites para la subrogación en los contratos o licencias, y que es evidentemente genérica, no puede utilizarse ahora como argumento para reclamar más derechos de agua que los contemplados de modo concreto en el inventario de la administración concursal, aunque sea con ocasión de la relación de créditos con privilegio especial, y de los contemplados de modo concreto en la escritura pública en la que se materializa la venta.

La mención contenida en el auto, cuando se indica “y sin perjuicio de otros afectos a la continuidad de la actividad profesional o empresarial”, trata de evitar que se consideren fuera del perímetro otros contratos relevantes no especificados, y no pretende, como indica la parte, que los derechos de agua no queden limitados a cualesquiera que vinieren referidos en las descripciones registrales.

Finalmente, el hecho de que la administración concursal haya admitido con posterioridad la titularidad de la hoy recurrente de determinados derechos de agua que no estaban descritos en la escritura, es suficientemente explicado por la administración concursal en el escrito de alegaciones a las manifestaciones de la recurrente y en el escrito de oposición al recurso que aquí se resuelve, cuando indica que existen comunidad de regantes cuyo derecho de agua esta adscrito al terreno, y este terreno había sido transmitido a la hoy recurrente.

Pero ello no significa que ese acto obligado de la administración concursal suponga ahora la adquisición por parte de la recurrente de derechos de agua que no se le transmitieron.

En segundo lugar, afirma la parte recurrente que todo lo afirmado anteriormente se ve ratificado por las certificaciones emitidas por los respectivos secretarios de las comunidades de regantes otorgantes de los derechos y dotaciones de agua adquiridas.

De modo concreto afirma que en relación a Comunidad de regantes de Menorca e Ibiza, obtuvo certificado de 16 de enero de 2025 del secretario de la Comunidad de Regantes Menorca e Ibiza en el que se determinaba que SEYE es titular de 928,39 dotaciones de agua, y que antes de la compra esas mismas tierras recibían 1.366,74 dotaciones de agua.

La misma conclusión en base a un similar certificado postula la actora para reclamar otras acciones de SAT Los Dones.

Y estas alegaciones no deben ser motivo de la estimación del recurso siendo, que las certificaciones aportadas únicamente dan cuenta de unas circunstancias, y no declaran que SEYE sea propietaria de esas acciones, y siendo que la administración concursal ya explicó suficientemente con anterioridad al dictado del auto, y explica suficientemente en el escrito de oposición al recurso, la naturaleza de esas acciones, acreditada además con los correos electrónicos recibidos por las propias Comunidades de Regantes, lo que justifica la no atribución de dichos derechos de agua a la hoy recurrente.

Por otro lado, la recurrente afirma en relación a las acciones de SAT nº 1668 “FORTUNA” que procede la exclusión de 106 acciones de esta SAT del perímetro de la segunda unidad productiva de VERDELENA que, de conformidad con el certificado emitido por la propia





SAT "FORTUNA", y que obra en la descripción del perímetro de la nueva unidad productiva, sirven para el riego de parcelas adquiridas por SEYE.

Y tampoco estas alegaciones deben ser motivo de la estimación del recurso siendo que la administración concursal ha justificado con la documentación aportada que se trata de acciones libres propiedad de VERDELENA, susceptibles de ser transmitidas a terceros que tengan fincas dentro del perímetro de la CR de SAT FORTUNA.

Finalmente, la recurrente afirma en relación a las acciones de la Comunidad de regantes de VERDELENA, que el administrador concursal ya reconoció que, efectivamente, pese a no estar incluida su referencia expresa en la escritura de venta a mi mandante de 12 de septiembre de 2024, procedía admitir la titularidad de SEYE YTTERP, S.L. sobre ellas.

Y tampoco estas alegaciones deben ser motivo de la estimación del recurso, pues, sin perjuicio de las acciones que la administración concursal haya podido reconocer de modo expreso y detallado en favor de SEYE YTTERP, S.L. , la administración concursal ha justificado con la documentación aportada que la concursada es comunera en dicho terreno y, por tanto, puede conservar la titularidad de los derechos de riego.

En suma, no es cierto que la propiedad que reclama SEYE YTTERP, S.L. se vea ratificada por las certificaciones emitidas por los respectivos secretarios de las comunidades de regantes, tal y como afirma la recurrente.

A la vista de todo lo anterior, no siendo de estimar las alegaciones de la parte recurrente, el recurso debe ser íntegramente desestimado.

PARTE DISPOSITIVA

Que debo desestimar y desestimo el recurso interpuesto por el/la Procurador/a SEVILLA FLORES, en nombre y representación de SEYE YTTERP, S.L contra auto de este juzgado de fecha 4 de septiembre de 2025.

Notifíquese a las partes .

Contra el presente Auto **no cabe interponer recurso alguno.** (art. 546 TRLC).

Lo acuerda y firma Francisco Cano Marco, Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Murcia.



**AUTO DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 SOBRE LA SITUACION
LABORAL EN EL PERIMETRO DE VERDELENA 2025. PARTE
DISPOSITIVA: ESTARSE A LA DECISIÓN ADOPTADA EN AUTO
DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2025**



JUZGADO DE LO MERCANTIL N° 2 DE MURCIA

AVDA. DE LA JUSTICIA S/N, FASE 2, MÓDULO 2,2ª PLANTA, CP. 30011 MURCIA

Teléfono: 0034968277312 Fax: 0034968277325

Correo electrónico: MERCANTIL2.MURCIA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: MMC

Modelo: S40010 AUTO TEXTO LIBRE ART 206.1 2º LEC

N.I.G.: 30030 44 1 2023 0001252

S5L SECCION V LIQUIDACION 0000176 /2024

Procedimiento origen: CNA CONCURSO ABREVIADO 0000176 /2024

Sobre OTRAS MATERIAS

ACREEDOR D/ña. SEIS TRABAJADORES- AGRICOLA EL PALMITO

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a. JOSE BASILIO GOMEZ SANCHEZ

DEUDOR D/ña. VERDELENA SA

Procurador/a Sr/a. SANTIAGO SANCHEZ ALDEGUER

Abogado/a Sr/a. CONCEPCION GOMEZ ALCAZAR

AUTO

MAGISTRADO-JUEZ: D. FRANCISCO CANO MARCO

En Murcia, a 30 de septiembre de 2025.

HECHOS

PRIMERO.- Que en el presente procedimiento de concurso se dictó auto de fecha 4 de septiembre de 2025 por el que se autoriza la iniciación de los trámites para la enajenación de la unidad productiva de la concursada.

SEGUNDO.- Que por la representación de los trabajadores ABDERRAHIM BENAYAD, HASSANE BENAYAD, JOSE DAVID MARÍN VALERA, JOSE GARRIDO SÁNCHEZ, JOSÉ JUAN CARRASCO TRIGUEROS, y LAHCEN CHAHLAL se presentó escrito de alegaciones sobre su situación laboral.

TERCERO.- Dado traslado a la administración concursal, se presentó escrito de alegaciones en el que se solicitaba;

1º) Que se mantengan los diez trabajadores en el perímetro de la unidad productiva y, una vez, se conozca el adjudicatario, se declare la subrogación empresarial de los diez trabajadores.

2º) O, teniendo en cuenta la voluntad inequívoca de los trabajadores de no reincorporarse a VERDELENA, SA, se excluya del perímetro a los trabajadores DON HASSANE BENAYAD, con NIE X7060903H, DON JOSE DAVID MARÍN VALERA, con DNI 77.714.459-N, DON JOSE GARRIDO SÁNCHEZ, con DNI 77.502.889-L, y DON JOSÉ JUAN CARRASCO TRIGUEROS, con DNI 77.706.888-P.

Respecto del trabajador DON LAHCEN CHAHLAL, se encuentra en situación de Incapacidad Temporal, por lo que no ha sido llamado al trabajo. Es criterio de esta AC que este trabajador, en todo caso, debería incluirse dentro del perímetro de la unidad productiva.

En caso de que se adopte este segundo pronunciamiento por el Juez del concurso, de conformidad con lo solicitado por la RRTT, se interesa que se haga constar expresamente por el Juzgador que su exclusión en el perímetro y ulterior subrogación es consecuencia de la voluntad inequívoca de estos trabajadores a reincorporarse al trabajo, existiendo causa de dimisión por no haber acudido los trabajadores al llamamiento.





RAZONAMIENTO JURIDICOS

UNICO.- Vistos los escritos obrantes en autos, en el momento actual seis de los trabajadores, respecto de los cuales existiría causa legal para la subrogación por la empresa adquirente, consideran que fueron despedidos con carácter previo por la mercantil AGRÍCOLA EL PALMITO SL, propietaria de los bienes que se transmiten hasta la oportuna rescisión, concretamente, en fecha 17 de junio de 2025. Ante ello dicen haber interpuesto demanda de despido.

Y estos trabajadores están en su derecho de interponer dicha demanda, sin perjuicio de los efectos que pueda conllevar una hipotética sentencia desestimatoria de dicha acción, que, en su caso, hipotéticamente podría dar lugar a la readmisión de los trabajadores en una entidad que ya no cuenta con la unidad productiva en que prestaban servicios, con las consecuencias para la entidad que en ese momento sea titular de la unidad productiva.

No siendo la administración concursal la que efectuó aquellos supuestos despidos, sino que se trata de la administración concursal de la entidad que ha obtenido la reintegración de las fincas en las que prestaban servicios, resulta razonable que haya optado por el llamamiento de los trabajadores y el alta de los mismos a expensas de la sentencia que en la acción de despido pudiera dictarse.

No puede este juzgador hacer una valoración en este momento de si los trabajadores han manifestado una voluntad inequívoca a reincorporarse al trabajo, existiendo causa de dimisión por no haber acudido los trabajadores al llamamiento, tal y como solicita la administración concursal.

Es por ello que en el presente auto debe compatibilizarse el derecho de los trabajadores a accionar frente a lo que consideran que ha sido un despido, la opción de la administración concursal considerando que la reintegración de las fincas supone la subrogación en los trabajadores, y el derecho del posible adquirente, e incluso de los propios trabajadores, a conocer que en el hipotético supuesto de una sentencia desestimatoria del despido, es posible que el contenido de la sentencia pueda ser la readmisión de los trabajadores por el empresario que adquirió la unidad productiva en la que prestaban servicios.

A la vista de lo anterior, y sin perjuicio de las decisiones que pueda adoptar la administración concursal durante la tramitación de la venta en relación a la vigencia de los contratos de trabajo a la vista de la actuación de los trabajadores ante sus llamamiento, no existen razones suficientes en este momento para excluir a los trabajadores del perímetro de la unidad productiva, por lo que debe mantenerse la decisión adoptada en el auto, siendo que, por otro lado, el mismo no fue recurrido por los trabajadores.

PARTE DISPOSITIVA

Que debe estarse a la decisión adoptada en auto de 4 de septiembre de 2025

Notifíquese a las partes.





Contra el presente Auto cabe interponer recurso de reposición en el plazo de cinco días hábiles contados desde el siguiente a la notificación.

Se le hace saber a las partes que para entablar el mencionado recurso deberán consignar el importe que, al efecto, señala la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Dicha consignación deberá efectuarse en la cuenta de este Juzgado, mediante ingreso en la cuenta expediente correspondiente al órgano y procedimiento judicial en que se ha dictado, debiéndose especificar en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso", seguido del código y tipo de recurso de que se trate (00- Reposición; 01- Revisión de resoluciones Secretario Judicial, 02- Apelación y 03- Queja); caso contrario no se admitirá a trámite el recurso.

Lo acuerda y firma Francisco Cano Marco, Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Murcia, doy fe.

