



## Resolución reclamación art. 24 LTAIBG

**S/REF:** INC1258661.

**N/REF:** 1412/2024

**Fecha:** La de firma.

**Reclamante:** [REDACTED]

**Organismo:** Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB).

**Información solicitada:** Inmuebles y viviendas del SAREB en el municipio de Sant Julià de Ramis (Girona).

**Sentido de la resolución:** Estimatoria parcial.

### I. ANTECEDENTES

1. Según se desprende de la documentación obrante en el expediente, con fecha 26 de junio de 2024 el reclamante presenta un escrito por correo electrónico a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) por el que, al amparo de la [Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno](#)<sup>1</sup> (en adelante, LTAIBG), solicita la siguiente información:

*«De acuerdo con la Ley 19/2013, 9 de diciembre, solicito la información siguiente que obra en su poder: Según su página WEB en la Población de Sant Julia de Ramis en la Provincia de Girona en la Comunidad Autónoma de Cataluña tienen los activos siguientes; Viviendas 24 unidades, Anejos 0 unidades, Obra en curso 1 unidades,*

<sup>1</sup> <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-12887>



Suelos 11 unidades, Terciaria 1 unidades. Necesitamos saber todos los inmuebles viviendas y terrenos que estén en su cartera de activos de Sant Julia de Ramis (Girona), con mención de: zona, situación actual, m2, precio, agentes de venta, y concretamente el motivo por qué no están a la venta, previsión de cuando van a estar a la venta, quien i como se van a comercializar, planificación prevista, política de transparencia que aplican para fomentar la concurrencia pública para la adquisición de estos activos.

Más concretamente necesitamos tener la información sobre los siguientes números de referencia catastra 4229202DG8542N0001JK, 4229203DG8542N0001EK, 4331819DG8543S0001HB, 4331818DG8543S0001UB, 4331822DG8543S0001HB, 4331821DG8543S0001UB, 4229205DG8542N0001ZK, 4229204DG8542N0001SK, 4229210DG8542N0001HK.

Consultada la empresa Aliseda no parecen tener muchos de estos activos ni conocen de su existencia, por lo cual, de acuerdo con la Ley de transparencia, acceso a información pública y buen Gobierno mencionada, necesitamos saber cómo tienen previsto que un ciudadano acceda a esta oferta, que protocolos o reglamentos de control del cumplimiento de la obligada transparencia exigen a sus comercializadoras. Les agradecería que para el tratamiento posterior la información se entregada en formato Excel, más una explicación avalada con el documento del protocolo o reglamento interno para dar cumplimiento a la Ley de transparencia y los sistemas de control de sus empresas comercializadoras.

No se comprende como fincas que no han estado nunca publicadas en la WEB de la comercializadora Aliseda ni anteriores comercializadoras han sido vendidas en esta zona. Concretamente la finca con referencia catastral 4330928DG8543S0001MB, la finca con referencia catastral 4331824DG8543S0001AB y la referencia catastral 4331820DG8543S0001ZB. Necesitamos conocer cómo se han puesto en contacto comprador y vendedor, a través de que medio, como han establecido la relación contractual de la compra/venta y el precio, si en nuestro caso después de muchos intentos nos encontramos con respuestas como la que sigue: "INC1258661 Buenas tardes El activo de su interés pertenece a una promoción que aún no está en comercialización por falta de precio. Nuestro gestor Aliseda es quien la va a comercializar por lo que en cuanto este publicada en la web, le tenga en cuenta Reciba un cordial saludo,"

Argumentando el precio como causa de no tener los activos a la venta desde hace más de dos años.



*Instamos a SAREB para que establezca mecanismos de concurrencia pública para poder acceder a los activos en igualdad de condiciones cuando aparezcan en el mercado. Que obliguen a sus comercializadoras a mantener los mismos criterios de transparencia que establece la Ley de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, ya que en caso contrario se produce un práctico vacío de transparencia en los activos de una mercantil obligada por Ley a ella».*

Como antecedentes previos a la anterior solicitud consta en el expediente que el correo de 26 de junio el interesado solicita además que se deje constancia del siguiente extremo: que la SAREB no respondió a las preguntas realizadas a la misma en un correo de 17 de junio de 2024, tras realizar una petición a la dirección: [sarebresponde@sareb.es](mailto:sarebresponde@sareb.es) en el que ésta le dio a su solicitud el referenciado número INC 1258661 y le informó que su gestor se pondría en contacto con él lo más pronto posible. Con fecha 24 de junio el interesado recibió entonces un correo electrónico de la SAREB en el que le indican que el activo pertenece a una promoción que aún no está en comercialización por falta de precio pero que su gestor Aliseda es quien lo va a comercializar por lo que en cuanto esté publicada en la web, lo tenga en cuenta.

2. Mediante escrito registrado el 1 de agosto de 2024, el solicitante interpuso una reclamación ante el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno (en adelante, el Consejo) en aplicación del [artículo 24<sup>2</sup>](#) de la LTAIBG en la que puso de manifiesto que no habiendo recibido respuesta de la SAREB fuera atendida su solicitud.
3. Con fecha 2 de agosto 2024, el Consejo trasladó la reclamación a la Autoridad Administrativa Independiente FROB solicitando la remisión de la copia completa del expediente derivado de la solicitud de acceso a la información y el informe con las alegaciones que considerase pertinentes.
4. Ese mismo día 2 de agosto de 2024 el FROB remite escrito al Consejo en el que alega que *«en tanto que la reclamación presentada por el reclamante, tal y como consta en la propia reclamación, se dirige contra Sareb -y no contra el FROB-, sin que tampoco el FROB haya adoptado en relación con dicha solicitud de información ninguna resolución -ni expresa ni presunta-, se ha procedido a remitir la reclamación a Sareb a efectos de que por dicha entidad se gestione respuesta y posición. De acuerdo con tales consideraciones, y sin perjuicio de las alegaciones o documentación que les sea*

---

<sup>2</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&tn=1&p=20181206#a24>



remitida por Sareb, se adjunta a este escrito la remisión por parte del FROB a Sareb de la reclamación presentada».

5. Con fecha 2 de agosto 2024, el Consejo trasladó la reclamación a la SAREB solicitando la remisión de la copia completa del expediente derivado de la solicitud de acceso a la información y el informe con las alegaciones que considerase pertinentes. Con fecha 6 de agosto de 2024 tuvo entrada en este Consejo, junto al expediente, escrito en el que se señala lo siguiente:

*«Primera.- Inadmisión por incumplimiento de las previsiones del artículo 24 de la LTBGC.*

*Lo primero que cabe señalar es que corresponde la inadmisión por parte del CTBGC por cuanto por parte del interesado se ha acudido a la vía del Consejo sin previamente haber solicitado la información a Sareb de conformidad con el artículo 17 de la LTBGC.*

*Por parte de Sareb no hay inconveniente en ponerse en contacto con el interesado y dar la información que se entienda necesaria para aclarar la situación de comercialización de los activos, como con cualquier interesado en la compra de nuestros activos, ahora bien, a la vista del alcance de lo solicitado entendemos que el hecho de que acceda directamente al CTBGC por medio de la pretendida aplicabilidad directa del artículo 24 de la LTBGC impide a Sareb actuar de conformidad con los artículos 17 y ss de la norma y en particular: se le impide a Sareb ejercer el derecho a analizar lo solicitado, determinar el alcance de la información y cómo podría afectar a aspectos sujetos a las previsiones del artículo 18, la posibilidad de analizar si Sareb es titular de toda la información solicitada conforme al artículo 19 y dictar, lo cual nos parece requisito esencial, la correspondiente resolución frente a la cual poder reclamar de conformidad con el artículo 24 de la LTBGC y de conformidad con el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que reclama un acto impugnado que en este momento no se ha producido.*

*Segunda.- Análisis inicial de lo pretendido.*

*Para entender el alcance de la relevancia de esta omisión debemos tener en cuenta que, en este momento del análisis, la información que se solicita puede afectar a información comercial y a la estrategia de venta que Sareb lleva a cabo en competencia con otros operadores del mercado y que se ha reconocido por el CTBGC en diferentes resoluciones – Resoluciones N/REF 434/2024; 939/2023; y, 1943/2023 -.*

*Así de un mero resumen de lo solicitado:*

*(...)*



*Pues bien resulta que la reclamación está relacionada a continuación con unos concretos activos sobre los que tiene un interés, entendemos comerciales, el reclamante y la respuesta dada por uno de los comercializadores no ha satisfecho lo pretendido.*

*El análisis de la situación comercial de los activos es algo que debe responder a la interna actuación de Sareb, así como la definición de la estrategia comercial y no debe depender del puntual interés de un interesado, que, siendo legítimo, no debe condicionar la actividad comercial de la compañía que actúa con el resto de operadores del mercado en competencia por lo que entendemos aplicable las previsiones del artículo 14.1 h) de la LTBGC.*

*Es más, el propio interesado en la reclamación señala y tiene la información publicada de los activos de los que es titular Sareb en el Municipio y lo que se pretende no es sino que se ponga de manifiesto la estrategia comercial y de decisión de Sareb para que los activos identificados se publiquen y tenga opción de poder adquirirlos.*

*En cualquier caso, Sareb no ha tenido opción alguna de poder analizar la situación a la que se refiere el reclamante en el plazo de un mes a que se refiere el artículo 20 de la LTBGC, ampliable en su caso, no se ha podido dictar una resolución motivada susceptible de reclamación del artículo 24 y ni siquiera se ha podido gestionar con nuestras comercializadoras la aparente respuesta que se le ha dado al reclamante ni, en su caso, haber tramitado su interés comercial con el resto de comercializadoras que tiene Sareb, es más, en este estado del procedimiento ni siquiera podemos afirmar que, por la eventual situación física y/o jurídica de los activos, los mismos puedan ser susceptibles de venta a terceros.*

*Por lo expuesto SOLICITAMOS del Consejo de Transparencia y Buen Gobierno Único.- Que tenga por evacuadas las presentes alegaciones y de conformidad con el artículo 24 de la LTBGC y artículos 112 y 116 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, se inadmita la presente reclamación por ausencia de objeto por los fundamentos expresados».*

6. El 6 de agosto de 2024, se concedió audiencia al reclamante para que presentase las alegaciones que estimara pertinentes; recibíéndose escrito el 7 de agosto 2024 en el que señala:

*«El día 17/6/2024, después de realizar una petición a sarebresponde@sareb.es nos dan el número de petición INC 1258661. El 24/6/2024, el gestor de SAREB nos va una respuesta genérica y nos envía a la publicación en la WEB de la COMERCIALIZADORA en algún momento, cuando lo publiquen. Pero no va respuesta a preguntas realizadas en nuestra petición, como:*



*Política de transparencia que aplican para fomentar la concurrencia pública para la adquisición de estos activos.*

*Protocolos, reglamentos circulares de control del cumplimiento de la obligada transparencia que exigen a las comercializadoras.*

*Porqué fincas que no han estado nunca publicadas en la WEB de la comercializadora a la que ahora nos remiten, han sido vendidas en esta zona. Concretamente las referencias catastrales siguientes: 4330928DG8543S0001MB, 4331824DG8543S0001AB, 4331820DG8543S0001ZB.*

*Como se han puesto en contacto comprador y vendedor, a través de que medio, como han establecido la relación contractual de la compra/venta i el precio.*

*Nos referimos también en nuestra petición a que hemos intentado en muchas ocasiones tener información suficiente sobre los activos para ejecutar una opción de compra, con respuestas sin contenido, donde nadie sabe nada, que no aclaran nada, por lo que podemos afirmar falta de transparencia en la gestión de venta, que además se agrava con la interposición de grandes comercializadoras que no conocen para nada el producto local.*

*El día 26/6/2024, hacemos una petición de acceso a la información de acuerdo con lo que establece la Ley 19/2013 de 9 de diciembre de transparencia y buen Gobierno. Adjuntamos la petición al correo sarebresponde@sareb.es, único medio posible para realizar dicha petición.*

*Esperamos respuesta más de un mes, y no es hasta el día 1/8/2024 que realizamos la reclamación ante el Consejo de Transparencia y buen Gobierno.*

*La respuesta del SAREB contiene las alegaciones siguientes:*

*Primera. - Inadmisión por incumplimiento de la previsión del art. 24 de la LTBGC.*

*Según SAREB la reclamación se ha realizado sin acudir previamente a la solicitud de información al propio SAREB. Para rebatir esta afirmación adjuntamos unos documentos mail, que acreditan de forma fehaciente la relación de hechos arriba mencionados con las fechas que se pueden comprobar. No hace falta más, para poder afirmar que NO es cierto que no dimos audiencia previa a SAREB.*

*Segunda. - Análisis de lo pretendido*

*SAREB, continúa basando sus alegaciones en una omisión que nunca se produjo. Después en este punto argumenta la afectación a la información comercial y a la estrategia de venta de SAREB. Debemos recordar que se piden diferentes aspectos y no creemos que todos ellos atenten contra la información comercial o la estrategia de SAREB. En aras a la transparencia lo que pretende la Ley es que quien esté obligado a cumplirla argumente por qué no puede dar una información solicitada, si se da el caso. En definitiva, respondan de forma argumentada y no genérica a cada cuestión planteada. Por ejemplo, pedimos que nos expliquen la política de transparencia que aplican a las comercializadoras para que fomenten el*



conocimiento del mercado para la adquisición de los activos, no vemos que afecte a la información comercial.

Pero hay más, lo que podemos dar por seguro que no afecta a ninguno de los argumentos aludidos por SAREB, son las preguntas referentes al pasado, a lo que ya ha ocurrido, unas ventas de unos activos en la zona que no han sido publicados jamás y de los que queremos tener la información siguiente:

Concretamente las referencias catastrales siguientes:  
4330928DG8543S0001MB, 4331824DG8543S0001AB,  
4331820DG8543S0001ZB.

¿Como se han puesto en contacto comprador y vendedor?, ¿a través de que medio?, ¿cómo han establecido la relación contractual de la compra/venta?, ¿el precio?

Sorprendentemente hemos visto frustrado nuestro interés, sin entender como otros ciudadanos han comprado en esta zona activos que hace años pretendemos. Es frustrante, que la ciudadanía tenga que realizar una carrera de obstáculos para adquirir un inmueble de SAREB cuyo objetivo, en principio, es venderlo. Nada tiene que ver con la información comercial ni con la estrategia de SAREB, pero si con la Transparencia y la concurrencia pública para optar a estos activos.

SAREB, ampara sus alegaciones básicamente en que no ha tenido opción alguna para poder analizar la situación reclamada, ni ha podido gestionar con sus comercializadoras la respuesta que nos han dado, ni han podido tramitar nuestro interés comercial con el resto de comercializadoras, pero lo cierto es que no han atendido en tiempo ni en forma a una petición de acceso a la información.

Solicito que nos respondan de forma argumentada a las cuestiones planteadas y nos permitan acceder en condiciones de igualdad a los activos de la zona de forma clara, concurrente y transparente».

Junto a las alegaciones anteriores el interesado aportó los correos electrónicos que acreditaban sus afirmaciones.

## II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. De conformidad con lo dispuesto en el [artículo 38.2.c\) de la LTAIBG](#)<sup>3</sup> y en el [artículo 13.2.d\) del Real Decreto 615/2024, de 2 de julio, por el que se aprueba el Estatuto del Consejo de Transparencia y Buen Gobierno, A.A.I.](#)<sup>4</sup>, el presidente de esta Autoridad

<sup>3</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&p=20181206&tn=1#a38>

<sup>4</sup> <https://www.boe.es/eli/es/rd/2024/07/02/615>



Administrativa Independiente es competente para conocer de las reclamaciones que, en aplicación del [artículo 24 de la LTAIBG](#)<sup>5</sup>, se presenten frente a las resoluciones expresas o presuntas recaídas en materia de acceso a la información.

2. La LTAIBG reconoce en su [artículo 12](#)<sup>6</sup> el derecho de todas las personas a acceder a la información pública, entendiendo por tal, según dispone en el artículo 13, «*los contenidos o documentos, cualquiera que sea su formato o soporte, que obren en poder de alguno de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de este título y que hayan sido elaborados o adquiridos en el ejercicio de sus funciones*».

De este modo, la LTAIBG delimita el ámbito material del derecho a partir de un concepto amplio de información, que abarca tanto documentos como contenidos específicos y se extiende a todo tipo de “*formato o soporte*”. Al mismo tiempo, acota su alcance, exigiendo la concurrencia de dos requisitos que determinan la naturaleza “*pública*” de las informaciones: (a) que se encuentren “*en poder*” de alguno de los sujetos obligados, y (b) que hayan sido elaboradas u obtenidas “*en el ejercicio de sus funciones*”.

Cuando se dan estos presupuestos, el órgano competente debe conceder el acceso a la información solicitada, salvo que justifique de manera clara y suficiente la concurrencia de una causa de inadmisión o la aplicación de un límite legal.

3. La presente reclamación trae causa de una solicitud, formulada en los términos que figuran en los antecedentes, en la que se pide el acceso a información relativa a los activos patrimoniales de la SAREB en el municipio catalán de Sant Julià de Ramis, citando las referencias catastrales de los inmuebles objeto de interés.
4. Antes de entrar a examinar el fondo de asunto, procede recordar que el artículo 20.1 LTAIBG dispone que «*[l] a resolución en la que se conceda o deniegue el acceso deberá notificarse al solicitante y a los terceros afectados que así lo hayan solicitado en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud por el órgano competente para resolver. Este plazo podrá ampliarse por otro mes en el caso de que el volumen o la complejidad de la información que se solicita así lo hagan necesario y previa notificación al solicitante*».

---

<sup>5</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&p=20181206&tn=1#a24>

<sup>6</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&tn=1&p=20181206#a12>



En el presente caso, tomando como fecha de presentación de la solicitud de acceso el día 26 de junio de 2024 no consta respuesta expresa de la SAREB en el plazo de un mes. Pero es que tomando como fecha el anterior correo electrónico de fecha 17 de junio de 2024 a la dirección [sarebresponde@sareb.es](mailto:sarebresponde@sareb.es), tampoco la respuesta dada por ésta el día 24 de junio de 2024 permite entender que nos encontremos ante una resolución de acceso a información pública. Y es que del carácter ambiguo de la contestación (al indicarle que *el activo pertenecía a una promoción que aún no se estaba comercializando por falta de precio pero que su gestor era Aliseda y que en cuanto estuviera publicada en la web lo tuviera en cuenta*), no puede considerarse expresión de una resolución administrativa expresa conforme a las exigencias de los artículos 20 LTAIBG y 88 de la LPAC, toda vez que no responde a las cuestiones concretas planteadas, algunas de las cuales, referidas a actuaciones llevadas por la SAREB con anterioridad.

A la vista de ello, es obligado recordar a la Administración que la observancia del plazo máximo de contestación es un elemento esencial del contenido del derecho constitucional de acceso a la información pública, tal y como el propio Legislador se encargó de subrayar en el preámbulo de la LTAIBG al manifestar que *«con el objeto de facilitar el ejercicio del derecho de acceso a la información pública la Ley establece un procedimiento ágil, con un breve plazo de respuesta»*.

5. Sentado lo anterior, procede analizar las razones esgrimidas por la SAREB en fase de alegaciones de esta reclamación que, en esencia, vienen referidas a dos motivos. Uno, la procedencia de la inadmisión de la reclamación alegada porque el interesado se dirigió directamente al CTBG sin formular previamente su solicitud por la vía del artículo 17 de la LTAIBG. Y dos, si efectivamente la entrega de la información solicitada en este caso afectaría a la información comercial y a la estrategia de venta de SAREB en los términos establecidos en el art. 14.1h) LTAIBG.
6. Sobre la primera cuestión debe recordarse que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 LTAIBG, las solicitudes de acceso a la información deberán dirigirse al titular del órgano administrativo o entidad que posea la información, pudiéndose presentar *por cualquier medio* que permita tener constancia de los extremos que se relacionan en el segundo apartado del precepto. De lo anterior se desprende con claridad que la Ley no establece la obligatoriedad de utilizar el portal de transparencia para presentar las solicitudes de acceso a la información, ni ningún otro canal concreto y específico, por lo que, desde la perspectiva del derecho de acceso a la información, resulta irrelevante el canal utilizado.



En este caso no cabe obviar que el interesado presentó su solicitud vía correo electrónico el 26 de junio, pero ya antes de eso la SAREB había dado respuesta por ese mismo medio al interesado (el 24 de junio) a un escrito anterior suyo que se había dirigido a la dirección de correo electrónico habilitada en su página web ([sarebresponde@sareb.es](mailto:sarebresponde@sareb.es)) -al que le dio un número de solicitud (INC 1258661)- y le informó diciéndole que su gestor se pondría en contacto con él lo más pronto posible. A la vista de lo expuesto, no cabe acoger la alegación de que en este caso el interesado únicamente ha presentado una reclamación directa ante el Consejo y no ha acudido previamente a la vía del artículo 17 LTAIBG, impidiendo a la SAREB ejercer el derecho a analizar lo solicitado y a dictar una resolución motivada.

7. En relación con la segunda cuestión, procede verificar si, en efecto, la entrega de la información solicitada podría perjudicar los intereses económicos y comerciales de la SAREB, lo que justificaría la aplicación del artículo 14.1.h) LTAIBG.

En el Criterio Interpretativo CI/02/2015, de 24 de junio, se dejó claro que la aplicación de los límites previstos en el artículo 14 LTAIBG no supondrá, en ningún caso, una exclusión automática del derecho a la información, siendo necesario realizar la ponderación de los diversos intereses presentes y motivar de forma expresa la proporcionalidad de la restricción al ejercicio del derecho.

En esta línea, la STS de 16 de octubre de 2017 (ECLI:ES:TS:2017:3530) señaló que «[l]a formulación amplia en el reconocimiento y en la regulación legal del derecho de acceso a la información obliga a interpretar de forma estricta, cuando no restrictiva, tanto las limitaciones a ese derecho que se contemplan en el artículo 14.1 de la Ley 19/2013 como las causas de inadmisión de solicitudes de información que aparecen enumeradas en el artículo 18.1, sin que quepa aceptar limitaciones que supongan un menoscabo injustificado y desproporcionado del derecho de acceso a la información»; añadiendo que «la posibilidad de limitar el derecho de acceso a la información no constituye una potestad discrecional de la Administración o entidad a la que se solicita información, pues aquél es un derecho reconocido de forma amplia y que sólo puede ser limitado en los casos y en los términos previstos en la Ley; de manera que la limitación prevista en el artículo 14.1.h) de la Ley 19/2013 no opera cuando quien la invoca no justifica que facilitar la información solicitada puede suponer perjuicio para los intereses económicos y comerciales».

La determinación de qué haya de entenderse por perjuicio a los intereses económicos y comerciales ha quedado expuesta en el Criterio Interpretativo 1/2019, de 24 de septiembre, en el que se pone de manifiesto que «por “intereses económicos” se



entienden las “conveniencias, posiciones ventajosas o de importancia de un sujeto individual o colectivo en el terreno de la producción, distribución y consumo de bienes y servicios” y por “intereses comerciales” las “conveniencias, posiciones ventajosas o de importancia en el materias relativas al ámbito del intercambio de mercancías o servicios en un ámbito de mercado”».

Se añade que, para calificar una información como confidencial por afectar a tales intereses, debe tratarse de una información relativa a circunstancias u operaciones que guarden conexión directa con la actividad económica propia de la empresa; que no se trate de una información fácilmente accesible o conocida y que exista una voluntad de mantenerla alejada del conocimiento público —lo que debe obedecer a «un legítimo interés objetivo que debe tener naturaleza económica, y que cabrá identificar. Por ejemplo, cuando la revelación de la información produzca el detrimento de la competitividad de la empresa titular del secreto frente a sus competidores, debilite la posición de esta en el mercado o le cause un daño económico al hacer accesible a los competidores conocimientos exclusivos de carácter técnico o comercial».

A los efectos que aquí interesan, es importante destacar que, con arreglo al citado criterio y a fin de evitar una aplicación automática del límite, no resulta suficiente argumentar sobre la posibilidad incierta de que se pueda producir un daño sobre los intereses económicos y comerciales; el perjuicio debe ser definido, indubitado y concreto y el daño debe ser sustancial, real, manifiesto y directamente relacionado con la divulgación de la información. Además, constatada la existencia del daño y su impacto, siempre según el criterio interpretativo, «deberá procederse a la ponderación de la existencia de un interés prevalente que marcará, en última instancia, el peso de dicho daño en los intereses económicos y comerciales frente al interés legítimo existente en conocer la información concreta a divulgar».

En este caso, SAREB argumenta que la información que se solicita (todos los inmuebles viviendas y terrenos que estén en su cartera de activos de Sant Julia de Ramis (Girona), con mención de: zona, situación actual, m2, precio, agentes de venta, razones por la que no están a la venta, previsión de cuando van estarlo, quién y cómo se van a comercializar, planificación prevista, políticas de transparencia para fomentar la concurrencia pública para la adquisición de estos activos, y finalmente, en relación con ciertas fincas identificadas con su número de referencia catastral, cómo se han puesto en contacto comprador y vendedor, a través de que medio, y como han establecido la relación contractual de la compra/venta y el precio), puede afectar a información comercial y a la estrategia de venta que lleva a cabo en



competencia con otros operadores del mercado, en términos genéricos, sin especificar cómo afectaría a esos intereses la revelación de cada una de las informaciones solicitadas.

A la vista de lo expuesto, ha de tenerse presente que este Consejo ya se ha pronunciado en resoluciones anteriores dirigidas a la SAREB sobre solicitudes de acceso parcialmente coincidentes con las que son objeto de esta reclamación, siendo a estos efectos particularmente relevantes las RR CTBG 939/2023 y 1043/2023.

En la R CTBG 1043/2023, retomando lo ya expuesto en la RCTBG 939/2023, se señaló que, a efectos de cumplir con los fines de la LTAIBG, facilitar la información sobre la localización de inmuebles propiedad de SAREB por término municipal resulta suficiente, dado que una localización más precisa puede permitir la identificación de terceras personas, y se concluyó que deben *«facilitarse los inmuebles comprados y vendidos por término municipal sin desglose mayor (y, por tanto, sin concreción de la dirección completa)»*. Por otra parte, se dictaminó que el límite previsto en el artículo 14.1.h) LTAIBG no es aplicable al acceso *«al listado de inmuebles ya vendidos con indicación del año de la venta y de la entidad adquirente»*. En cambio, sí se apreció la concurrencia del citado límite legal en relación el precio de venta de los activos vendidos, en la medida en que su conocimiento puede desvelar las tácticas de negociación seguidas frente a los diversos adquirentes y afectar a estrategias futuras, por lo que se consideró que, en tanto no concluya el proceso de liquidación de los activos en cartera, *«prevalece el interés de la empresa en mantener el secreto sobre el precio de venta de cada uno de los activos ya vendidos y sobre la estrategia de venta que utiliza para cada tipo de activos.»*

Aplicando los criterios precedentes al presente caso, se ha de concluir que está justificada la denegación del acceso a la información relativa a los detalles de los activos no comercializados, las razones por las que no están a la venta, la previsión de cuando van a estarlo, quién y cómo se van a comercializar, así como la planificación prevista. Igualmente se considera justificada hasta que se concluya la liquidación de los activos en cartera en la zona los precios de las ventas ya realizadas.

Por el contrario, no se considera justificada en el límite del artículo 14.1.h) la negativa a conceder el acceso a la información sobre la política de transparencia que se aplica para fomentar la concurrencia pública para la adquisición de los activos, ni la denegación de las informaciones referidas al procedimiento a través del cual se materializó la venta de determinados activos. En ambos casos existe un indudable



interés público en acceder la información solicitada y su conocimiento entronca con los fines de la transparencia a los que sirve la LTAIBG.

8. En definitiva, por las razones expuestas, se estima parcialmente la reclamación.

### III. RESOLUCIÓN

En atención a los antecedentes y fundamentos jurídicos descritos, procede:

**PRIMERO: ESTIMAR parcialmente** la reclamación presentada por [REDACTED] frente a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB).

**SEGUNDO: INSTAR** a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) a que, en el plazo máximo de 10 días hábiles, remita al reclamante la siguiente información:

Política de transparencia que aplican para fomentar la concurrencia pública para la adquisición de los activos.

En relación con las fincas con referencia catastral 4330928DG8543S0001MB, 4331824DG8543S0001AB y 4331820DG8543S0001ZB: cómo se han puesto en contacto comprador y vendedor, a través de que medio, como han establecido la relación contractual de la compra/venta.

**TERCERO: INSTAR** a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) a que, en el mismo plazo máximo, remita a este Consejo de Transparencia copia de la información enviada al reclamante.

De acuerdo con el [artículo 23.1<sup>7</sup>](#), de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, la reclamación prevista en el artículo 24 de la misma tiene la consideración de sustitutiva de los recursos administrativos, de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 112.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre<sup>8</sup>](#), de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

<sup>7</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&tn=1&p=20181206#a23>

<sup>8</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10565&p=20151002&tn=1#a112>



Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, directamente ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional, de conformidad con lo previsto en el [apartado quinto de la Disposición adicional cuarta de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa](#)<sup>9</sup>.

EL PRESIDENTE DEL CTBG

Fdo.: José Luis Rodríguez Álvarez

R CTBG  
Número: 2024-1367 Fecha: 26/11/2024

---

<sup>9</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-16718&p=20230301&tn=1#dacuarta>