



Consejo de  
Transparencia y  
Buen Gobierno AAI

JOSE LUIS RODRIGUEZ ALVAREZ (1 de 1)  
Presidente  
Fecha Firma: 06/11/2023  
HASH: 03d08896abe616b2b4042a2545895983

## Resolución reclamación art. 24 LTAIBG

**S/REF:** 001-075965 y 001-075966

**N/REF:** 1460-2023

**Fecha:** La de firma

**Reclamante:** [REDACTED]

**Dirección:** [REDACTED]

**Organismo:** SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) / FROB.

**Información solicitada:** Información relativa a los activos de SAREB.

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

### I. ANTECEDENTES

1. Según se desprende de la documentación obrante en el expediente, el 17 de enero de 2023 el reclamante presentó dos solicitudes a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB), 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), la siguiente información:

*«1º Solicito un listado de todos los activos de la Sareb.*

*2º En el portal de contratación de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) se ha licitado un servicio integral de mantenimiento de los activos inmobiliarios de la cartera de Sareb. Veo en los pliegos de este contrato que cada activo de la cartera objetivo de mantenimiento tiene asignada por Sareb una estrategia que en determinados casos implica que se deban*

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

*aplicar unas actuaciones u otras según los cuadros de detalle proporcionados. Veo que existen tres opciones de Estrategia de venta. En este sentido, ¿podrías indicarme qué inmuebles tienen estas clasificaciones? Entiendo que tienen que estar recogidos en un listado. ¿Podrían facilitármelo?*

*3º Solicito listado de los activos ya vendidos por la Sareb».*

*«Solicito en formato excel, listado de todos los activos ya vendidos por la Sareb, con el coste de la venta, año en el que se vendió el activo y la empresa o entidad que la adquirió».*

2. La SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) dictó resolución con fecha 17 de marzo de 2023 en la que contestó al solicitante lo siguiente:

*« (...) Lo primero que cabe indicar es que SAREB no se encuentra dentro del ámbito de la normativa al amparo de la cual se solicita la información de conformidad con las previsiones que, de modo expreso, contiene el Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, por el que se modifican la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria ("RDL 1/2022").*

*(...) Entendemos que no cabe acceder a lo solicitado no ya solo por la inaplicación de la Ley 19/2013, sino porque dar acceso a la información solicitada generaría un perjuicio cierto para SAREB que no debe preponderar sobre el interés de obtener la información y ello en base a los siguientes argumentos:*

*A.- PERJUICIO PARA LOS INTERESES ECONÓMICOS Y COMERCIALES (...)*

*(i) Test del daño*

*El elemento identificativo fundamental de los intereses económicos y comerciales es el hecho de que su divulgación pueda perjudicar la posición del sujeto en los ámbitos de la competencia o la negociación. De este modo, la interpretación del concepto de intereses económicos y comerciales se desplaza del terreno del significado propio de las palabras o los términos legales para focalizarse en los perjuicios que puede ocasionar la divulgación de los datos o contenidos informativos que los reflejen, esto*

*es, en los bienes jurídicos protegidos por la limitación de la publicación o el acceso: la competencia y la integridad de los procesos de negociación.*

*Desde esta perspectiva, el concepto de intereses económicos y comerciales debe redefinirse en los siguientes términos: aquellas posiciones ventajosas o relevantes del sujeto o sujetos en el ámbito del mercado o de la creación y producción de bienes y servicios cuya divulgación pudiera comprometer la competencia entre ellos y otros sujetos o la integridad de los procesos de negociación en que intervengan.*

*(...) el traslado de los listados solicitados directamente o en relación con un contrato de servicios de mantenimiento integral, que por su propia esencia deben concretarse en atención a la real necesidad de su mantenimiento, implicaría exponer al público en general un listado de activos que constituyen la materia sobre la que se desarrolla la actividad mercantil de SAREB. El acceso a un listado global podría afectar a las políticas previstas en la compañía que definen la estrategia global de desinversión y de la aplicación de la política de sostenibilidad entendida como destino de los activos a vivienda social que constituyen los ejes esenciales de su objeto social de conformidad con el RDL 1/2022. El daño en la estrategia comercial no sería meramente potencial, sino que permitiría que los competidores en el mercado tuvieran acceso a esta información esencial para SAREB y ajustar sus estrategias comerciales a un conocimiento de la actividad de SAREB localizada geográficamente, les permitiría conocer, por su ubicación, los centros o focos de interés comercial para SAREB, las áreas geográficas de concentración mayor o menor de los activos, atender al valor de sus precios, etc.*

*En una actuación de comercialización de activos que SAREB desarrolla en el mercado como un actor más, sometidos a las mismas reglas, incluidas las competitivas, el trasladar esta información implicaría exponer todo el “porfolio” SAREB y quedar en una posición comercial y competitiva debilitada frente a la de sus competidores en el mercado, generando daños en su actividad e impidiendo actuar ordenadamente como instrumento legal liquidador de los activos recibidos. (...)*

*Además, este acceso a la información en la forma solicitada afectaría a la confidencialidad que la divulgación de estos datos tendría sobre la ubicación de los activos. La divulgación de esta información implicaría la identificación concreta de los activos y su ubicación y nuevamente, esto podría afectar a las estrategias comerciales de la compañía, a la propia seguridad física de los activos e incluso implicaría en el caso de los activos inmobiliarios alquilados o dentro de la estrategia social de la compañía, identificar domicilios o potenciales situaciones de vulnerabilidad de los*

*residentes en los activos sobre la que la estrategia social de la compañía actúa como parte de su objeto de actividad.*

*No debe obviarse que uno de los riesgos que asume esta compañía es el de la seguridad física de los activos ante potenciales actos vandálicos o actuaciones de usurpación. La identificación de los activos supondría agravar este riesgo, afectaría nuevamente a la situación de los activos y a la actuación estratégica de SAREB.*

*Respecto a los activos vendidos, en las cuentas anuales se establece cuál es el resultado de la actividad comercial de SAREB y el resultado de sus ventas. El dar traslado de listados de activos vendidos incluyendo el detalle de los precios a los que se habría cerrado cada operación supondría de nuevo identificar territorios, zonas de especial actividad comercial, zonas de baja actividad comercial, e incluso revelaría el domicilio de los compradores con la consiguiente y eventual vulneración de datos protegidos etc., es decir, de nuevo elementos que supondrían a los competidores acceder a una información relevante que afectaría a la posición de igualdad en el mercado conforme a las reglas de competencia aplicables con evidente perjuicio para SAREB y su actividad como instrumento de resolución y de recuperación de deuda en beneficio del interés general de todos los ciudadanos.*

*(ii) Test del interés*

*(...) la solicitud de información se realiza de una manera genérica, no se alude estrictamente a ningún interés público que quepa especificar más allá del propio interés en conocer la información. (...)*

*(iii) Juicio de proporcionalidad*

*Entendiendo acreditada la certeza de la lesión de los intereses comerciales y de la información confidencial de SAREB y que el interés a proteger, dado el alcance la información solicitada, afectaría a la posición competitiva de SAREB en una economía de mercado afectando a la posición de igualdad en el mismo con sus competidores, debemos señalar que la limitación del acceso es de una intensidad proporcional a la entidad del daño que se trata de evitar: esto es, que se limite a lo estrictamente necesario para salvaguardar el bien protegido.*

*(...) SAREB se ha revelado como un instrumento eficaz para aminorar la deuda del Estado sin afectar negativamente al mercado inmobiliario en España. Se trata de un equilibrio muy difícil que requiere de estrategias muy medidas y de una protección especial de la información que se facilita al mercado. Hacer pública la situación y*

*detalles de todos los activos de SAREB tendría un impacto importante, por ejemplo, en el precio de la vivienda en una determinada Comunidad Autónoma o localidad, e inevitablemente afectaría a las ofertas recibidas por activos en las zonas de mayor concentración de activos. (...)».*

3. Mediante escrito registrado el 16 de abril de 2023, el solicitante interpuso una reclamación ante el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno (en adelante, CTBG) en aplicación del [artículo 24<sup>2</sup>](#) de la LTAIBG en la que pone de manifiesto lo siguiente:

*«Soy periodista y considero esta información de interés general».*

4. Con fecha 27 de abril de 2023, el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno trasladó la reclamación a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (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 considere pertinentes. El 17 de mayo de 2023 se recibió respuesta con el siguiente contenido:

*« (...) Sareb se reitera en el contenido de la comunicación del acuerdo realizada al interesado.*

*Además, interesa alegar a los efectos de que se tenga en consideración por parte del Consejo de Transparencia y Buen Gobierno y siempre que el mismo entienda que Sareb sí se encuentra en su ámbito de competencia en discrepancia con el criterio manifestado por SAREB en el fundamento primero que:*

*SAREB mantiene publicidad activa por medio de una sección en la que pueden consultarse el total de inmuebles que Sareb posee en los distintos municipios de la geografía española. Se trata de activos de diversa tipología (viviendas, anejos, suelos e inmuebles terciarios) que pueden encontrarse en diferentes situaciones (en comercialización, en proceso de adecuación, cedidos a administraciones públicas para alquileres sociales, con habitantes...). El listado no incluye aquellos activos que no son propiedad de la compañía, como los inmuebles que figuran como garantías de préstamos o que se encuentran en proceso de toma de posesión por Sareb. (...)*

*Además, debe tenerse en cuenta que Sareb mantiene publicado activamente un listado con cerca de 21.000 viviendas que podrían estar disponibles en un breve plazo*

---

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

*de tiempo para que las compren las administraciones para destinarlas alquiler social y asequible (...).*

*De igual modo publicamos los importes de deuda amortizada y el porcentaje de cartera liquidada (...).*

*Siguiendo, Sareb publica sus informes de gestión. En estos informes –que serán actualizados una vez se aprueben las cuentas anuales ya formuladas y auditadas favorablemente y sin salvedades -, describen con información detallada la evolución del negocio por semestres, la valoración de los activos con las reglas que resultan de aplicación, volumen de cartera gestionado por cada uno de los “servicer” “gestores” que se encargan de su gestión, se contiene el seguimiento presupuestario, volúmenes de venta por tipología de activo, riesgos e incertidumbres que nos afectan en nuestra actividad y el grado es máximo en detalle ya que, se desglosan geográficamente las ventas de inmuebles propios. (...)*

*Por tanto, entendemos que el acceso a esta información en sí misma permite atender de manera suficiente y adecuada al interés manifestado por el reclamante y nos reiteramos que atender a un grado aún más detallado implicaría revelar datos protegidos como serían domicilios o situaciones vulnerabilidad, afectaría a la estrategia de actuación empresarial de SAREB y sería desproporcionado en atención al interés manifestado en la consulta. (...)*

*Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, con carácter adicional, se debe reseñar que la comunicación de la localización concreta de los inmuebles propiedad de Sareb podría representar un incumplimiento de la normativa de protección de datos personales. (...)*

*En este sentido, la dirección completa de un inmueble -u otros datos análogos como, por ejemplo, el número de finca registral- pueden permitir la identificación de una persona física en base a unos esfuerzos razonables, tal y como ha señalado la AEPD en numerosos informes y resoluciones (P. Ej: PS/00280/2022 de la AEPD). (...)*

*Inmuebles propiedad de Sareb: La persona a quien se revelase la dirección completa de un inmueble (u otros datos análogos) podría identificar a las personas ocupantes del inmueble o a aquellos que ostenten algún derecho sobre el mismo, a través de distintos métodos:*

*- Mediante la personación en el domicilio propiedad de Sareb; o*

- mediante la solicitud de nota simple al Registro de la Propiedad, en aquellos supuestos en los que el título se encontrase inscrito.

*Inmuebles propiedad de un tercero sobre los que Sareb ostenta un crédito hipotecario: La persona a quien se revelase la dirección completa de un inmueble (u otros datos análogos) podría identificar a los propietarios del inmueble, así como a sus ocupantes o a quienes ostenten algún derecho sobre el mismo a través de los métodos indicados en el apartado anterior.*

*Adicionalmente, cabe indicar que la solicitud de nota simple al Registro de la Propiedad puede revelar información sobre la situación económica-financiera del propietario a través, por ejemplo, de las hipotecas constituidas y sus posibles ampliaciones, las anotaciones preventivas de embargo, certificaciones de cargas... (...)*».

5. El 6 de junio de 2023, se concedió audiencia al reclamante para que presentase las alegaciones que estimara pertinentes. El 7 de junio de 2023, el reclamante compareció al trámite sin que, en el momento de elaborarse la presente resolución haya presentado alegación alguna.

## 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 8 del Real Decreto 919/2014, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del Consejo de Transparencia y Buen Gobierno<sup>4</sup>](#), el Presidente de esta Autoridad Administrativa Independiente es competente para resolver 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, entendiéndose por tal, según dispone en el artículo 13, «los contenidos o documentos, cualquiera que sea su formato o soporte, que obren en

<sup>3</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&p=20181206&tn=1#a24>

<sup>4</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-11410&tn=1&p=20141105#a8>

<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>

*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 diversa información sobre los activos de la SAREB; en particular, un listado de todos ellos; listado de inmuebles acogidos a cada una de las tres opciones estratégicas de venta; y el listado de los ya vendidos, incluyendo coste, año de venta e identificación de la empresa adquirente.

La entidad requerida dictó resolución en la que acuerda denegar el acceso a la información, en primer lugar, por no considerarse sujeto obligado de acuerdo con la LTAIBG; y, en segundo lugar, y para el caso de que este Consejo considere que sí está sometida a las obligaciones de la LTAIBG, al entender que concurren los límites previstos en el artículo 14.1.h) LTAIBG (al afectar a sus intereses económicos y comerciales) y en el artículo 15 LTAIBG, en relación con la protección de los datos de carácter personal de los adquirentes e inquilinos de los inmuebles.

4. Centrada la reclamación en estos términos, procede analizar, en primer lugar, si la entidad requerida se encuentra incluida en el ámbito subjetivo de aplicación de la Ley de Transparencia y tiene, por tanto, la consideración de sujeto obligado.

Desde esta perspectiva no puede desconocerse que el artículo 2.1 g) LTAIBG incluye en el ámbito de aplicación de lo dispuesto en el Título I de la Ley de Transparencia a *«las sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación, directa o indirecta, de las entidades previstas en este artículo sea superior al 50 por 100»*; por lo que, contra lo sostenido en la resolución objeto de esta reclamación, SAREB sí se encuentra incluida en el ámbito de aplicación de la LTAIBG en la medida en que se trata de una

sociedad mercantil participada mayoritariamente por el Estado (en un 50,14 % a través del FROB).

En este sentido, debe recordarse que el Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, eliminó los límites a la participación del Estado en el accionariado de SAREB, permitiendo que el FROB aumentase su participación en el capital social de esta sociedad. De esta forma, modificado este límite de participación que podía ostentar el FROB en SAREB, tras la reunión de la Comisión Rectora el 1 de abril de 2022, se acordó la compraventa formalizada en escritura pública el 5 de abril, con la correspondiente adquisición del 4,24% del capital social de SAREB, quedando la participación del FROB en SAREB por encima del 50%. En concreto en el 50,14% por lo que es precisamente a partir de este momento cuando la SAREB queda sujeta a la LTAIBG. Esta circunstancia fue comunicada por el propio FROB en su escrito de demanda en el procedimiento contencioso administrativo (P.O. 71/2022) entablado ante el Juzgado Central de lo Contencioso-administrativo n.º 11 ( frente a la resolución de este Consejo R-307/2022, de 21 de septiembre, de este Consejo) señalando expresamente que *«[t]al y como consta en el antecedente de hecho segundo de la presente demanda, la Resolución del FROB se adoptó en reunión celebrada del día 18 al 22 de marzo de 2022 y, tal y como asimismo consta en la página web del FROB, la participación del FROB en SAREB superior a un 50 por 100 no se produjo hasta el 5 de abril de 2022»*.

De ahí que la SAREB queda sujeta a la LTAIBG a partir del 5 de abril de 2022 (fecha en que el FROB aumentó su participación por encima del 50%), siendo la fecha de solicitud de la información pública de 21 de febrero de 2023, por tanto, posterior.

5. Sentado lo anterior, corresponde verificar ahora la efectiva concurrencia del límite invocado en la resolución inicial [14.1.h) LTAIBG], que permite la restricción del derecho de acceso a la información en aquellos casos en que el acceso a la información suponga un perjuicio para los intereses económicos y comerciales.

Conviene recordar en este punto que, tal como se puso de manifiesto en el Criterio Interpretativo CI/02/2015, de 24 de junio, 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 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 delimitación de qué haya de entenderse por perjuicio a los intereses económicos y comerciales ha quedado establecida 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»*.

6. En este caso, y sobre este particular, SAREB argumenta que el acceso (i) al listado global de sus activos, (ii) a la clasificación de inmuebles en función de la estrategia de venta y (iii) al listado de inmuebles vendidos (con indicación de precio, año de venta y adquirente) *«podría afectar a las políticas previstas en la compañía que definen la estrategia global de desinversión y de la política de sostenibilidad entendida como destino de los activos a vivienda social»*, permitiendo a sus competidores *«ajustar sus estrategias comerciales a un conocimiento de la actividad de SAREB»* en la medida en que, por un lado, esos activos constituyen precisamente la *materia* sobre la que desarrolla la actividad y, por otro lado, su divulgación permitiría conocer cuáles son los focos geográficos de interés comercial para la empresa, exponiendo todo su *portfolio* a los competidores.

Sin embargo, de la lectura de estas alegaciones no puede identificarse en qué medida la revelación del listado global de activos y de los ya vendidos causa un perjuicio a los intereses económicos y comerciales de la entidad. No se ha concretado, en este sentido, el *daño real y no hipotético* que el acceso pretendido causa a su posición estratégica, formulándose en términos de mera posibilidad (*podría afectar*). A lo anterior se añade que, tal como alega SAREB en este procedimiento, desde su página web puede accederse a la totalidad de los inmuebles que posee en los diversos puntos de la geografía española —excluyendo aquéllos que no son propiedad de la compañía por tratarse de garantías de préstamos o encontrarse en proceso de toma de posesión—. En la web figura, así, no solo el número total de viviendas, anejos, suelos, terciarios u obras en curso, sino que también se facilita la búsqueda de estos inmuebles por comunidad autónoma, provincia y municipio. De ahí que difícilmente pueda aceptarse la concurrencia de un perjuicio a los intereses comerciales y económicos de la empresa cuando esta información (o parte de ella) se encuentra publicada.

En esta línea tampoco resultan de recibo las alegaciones referidas a la *confidencialidad de la ubicación de los activos* —para no desvelar los focos de interés comercial y para proteger a colectivos vulnerables (dada la estrategia social de la compañía) o los datos personales de adquirentes o inquilinos—. En efecto, en primer lugar, porque difícilmente puede invocarse la confidencialidad de la ubicación cuando es la propia sociedad la que comparte la distribución geográfica de sus activos (con un desglose

que alcanza el ámbito municipal); y, en segundo lugar (y especialmente) porque en ningún momento el solicitante de la información ha pretendido acceder a la concreta ubicación de los activos, limitándose a reclamar el listado global de activos y el listado de los activos vendidos. Por ello, todas las alegaciones de SAREB que toman como punto de partida la necesidad de proteger la confidencialidad de la ubicación de los inmuebles —bien para evitar la identificación de domicilios o la posible vulnerabilidad de los residentes, bien para evitar la identificación de los territorios o zonas de especial actividad de comercial, bien para evitar actos vandálicos o de usurpación— decaen por sí mismas.

Por otro lado, y en lo que atañe a la información de los activos vendidos, no se aprecia que facilitar el año en que se produjo la venta cause perjuicio alguno a los intereses comerciales y económicos de SAREB; ni puede pretenderse la limitación del acceso a la identificación de las *entidades adquirentes* con fundamento en el artículo 15 LTAIBG, puesto que las personas jurídicas (únicas a las que refiere la solicitud de información) no son titulares de este derecho fundamental —tal como se ha reiterado en la STS de 4 de mayo de 2023 (ECLI:ES:TS:2023:1946)—.

De lo anterior se desprende, a juicio de este Consejo, que no se ha justificado suficientemente, ni concurre, el límite previsto en el artículo 14.1.h) LTAIBG respecto del acceso a *listado global de activos y al listado de inmuebles ya vendidos* con indicación del año de la venta y de la entidad adquirente. En cambio, sí se aprecia un interés público en acceder a la información pues ello permite someter a escrutinio cómo se manejan los fondos públicos y bajo qué criterios actúan nuestras instituciones en ámbitos tan relevantes como los del sector bancario y la política de vivienda —en atención a las funciones de SAREB que fue creada para gestionar y vender los activos problemáticos de las antiguas cajas de ahorro y sus filiales que recibieron ayudas públicas—.

7. A distinta conclusión ha de llegarse, sin embargo, respecto del acceso a una relación de inmuebles que incorpore su clasificación en función de la *estrategia de venta* que aplica la compañía. En efecto, en este caso, resulta evidente que facilitar la clasificación de los inmuebles por la diferente estrategia de venta que se aplica, supone desvelar el conocimiento comercial y la estrategia de la empresa, lo que tiene un impacto directo en su posición frente a sus competidores. En esta misma línea, y con la misma lógica de preservación de la estrategia comercial, el límite invocado resulta de aplicación al 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.

Constatado el daño que provocaría proporcionar el acceso a estos dos segmentos de información y tomando en consideración que con esta resolución se reconoce el acceso al listado total de activos y al listado de activos vendidos por año y empresa adquirente, considera que este Consejo que prevalece el interés de la empresa a 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.

8. En conclusión, partiendo de la premisa de que la necesidad de una aplicación proporcionada del límite que se invoque —en atención a su objeto y finalidad de protección— exige valorar la posibilidad de conceder parcialmente la información en aquello no afectado por el límite, tal como recogen los artículos 14.2 y 16 LTAIBG, procede la estimación parcial de la reclamación, a fin de que se facilite la información cuya divulgación no causa perjuicio a los intereses económicos y comerciales de la empresa, en los términos que indicados en los precedentes fundamentos jurídicos.

### 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) / FROB.

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

- Listado de todos los activos de la Sareb.
- Listado de los activos ya vendidos por la Sareb incluyendo el año de venta del activo y la entidad adquirente.

**TERCERO: INSTAR** a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) / FROB 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.

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: 2023-0939 Fecha: 06/11/2023

---

<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>

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



Consejo de  
Transparencia y  
Buen Gobierno AAI

JOSE LUIS RODRIGUEZ ALVAREZ (1 de 1)  
Presidente  
Fecha Firma: 21/11/2023  
HASH: 030c08896ade616b2b4042a2545895983

## RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL

Advertido error material en la resolución R CTBG 939/2023, de 6 de noviembre [S/REF: 001-075965 y 001-075966; N/REF: 1460-2023] se procede a realizar la oportuna rectificación, conforme al art. 109.2 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común (LPAC), a fin de corregir el error detectado en la denominación del organismo reclamado, sujeto obligado objeto de esta resolución.

Procede la rectificación en los siguientes términos:

- En el encabezado (pág.1), la referencia a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) / FROB se corrige por **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)**.
- En el apartado **III RESOLUCIÓN** (pág.13), las referencias a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) / FROB se corrigen por **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)**.

Esta rectificación no incide en el acuerdo final adoptado en dicha resolución.

EL PRESIDENTE DEL CTBG

Fdo: José Luis Rodríguez Álvarez