

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 00001-0 0107812
FECHA SOLICITUD: 27 de agosto de 2025
FECHA TRASLADO SEPIDES: 2 de septiembre de 2025
NOMBRE: [REDACTED]
Nº IDENTIFICACION: [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]

RESOLUCIÓN PARCIALMENTE ESTIMATORIA DE LA SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA FORMULADA EN EL PORTAL DE TRANSPARENCIA

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 27 de agosto de 2025, tuvo entrada en el Ministerio de Hacienda la solicitud de acceso a información pública registrada con el número de expediente 00001-0 0107812, presentada por [REDACTED], al amparo de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno (en lo sucesivo, "LTAIBG") la cual se notificó a SEPI, a través de la Unidad de Información de Transparencia de este Ministerio.

Segundo.- El 2 de septiembre de 2025, SEPI ha remitido a esta entidad la solicitud de acceso a información indicada con el objeto de que emita resolución al respecto en lo que le afecte.

Tercero.- En su solicitud, el interesado solicita *"el contrato suscrito entre la Sociedad Estatal de Promoción Industrial y Desarrollo Empresarial, E.P.E. (SEPIDE), y el Instituto de Empresa (IE) relativo al arrendamiento del edificio ubicado en la calle María de Molina, número 31, en Madrid. En concreto, copia del contrato en vigor, así como del contrato que estuviera vigente durante el primer semestre del año 2020"*.

CSV [REDACTED]

DIRECCION DE VALIDACION : <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FIRMANTE(1) : FRANCISCO JAVIER ROSELL PÉREZ | FECHA : 02/10/2025 15:04 | NOTAS : F

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. El acceso solicitado. Competencia de SEPIDES, E.P.E. para conocer de esta solicitud.

En el presente caso, el interesado recaba el acceso a la información que se especifica en el antecedente tercero de esta resolución, cuyo eje se centra en conocer el contenido de un contrato privado de arrendamiento entre partes.

Sentado lo que antecede, el artículo 17.1 LTAIBG dispone que: *“El procedimiento para el ejercicio del derecho de acceso se iniciará con la presentación de la correspondiente solicitud, que deberá dirigirse al titular del órgano administrativo o entidad que posea la información (...)”*.

Dado que en el presente caso la información solicitada ha sido generada por SEPIDES, cabe concluir que corresponde a esta entidad de derecho público la obligación de resolver este procedimiento de acceso a información pública.

Segundo. Plazo para resolver la solicitud.

El artículo 20.1 LTAIBG dispone que *“la 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”*.

Como ha quedado antes expuesto, la presente solicitud, si bien fue registrada en el Portal de Transparencia del Ministerio de Hacienda el día 27 de agosto de 2025, no fue remitida a SEPIDES hasta el día 2 de septiembre de 2025. Por ello, será esta última fecha la que deberá tomarse en consideración, como término inicial, a efectos de inicio del cómputo para la emisión de la correspondiente resolución.

Tercera. - El derecho a la información pública. Contenido y alcance.

El artículo 12 de la LTAIBG, reconoce a todas las personas el derecho a acceder a la información pública, entendida esta, según el artículo 13 de la misma norma, como *"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"*.

Como figura recogida en el preámbulo de la LTAIBG, *"la transparencia, el acceso a la información pública y las normas de buen gobierno deben ser los ejes fundamentales de toda acción política"*. El objetivo perseguido por dicha norma no es otro que someter a escrutinio **la acción de los responsables públicos, conocer cómo se toman las decisiones que afectan a los ciudadanos, cómo se manejan los fondos públicos o bajo qué criterios actúan nuestras instituciones.**

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia nº 1547/2017, de 16 de octubre de 2017, considera al derecho de acceso a la información pública regulado en el artículo 12 LTAIBG como un auténtico derecho público subjetivo, del que son titulares todas las personas, derecho que solamente podrá verse limitado en aquellos casos en que así sea necesario por la **propia naturaleza de la información o por su entrada en conflicto con otros intereses protegidos.**

El acceso a la información que se solicita **afecta fundamentalmente a los intereses económicos y comerciales de SEPIDES, EPE**, por cuanto el contrato de arrendamiento **contiene datos económicos y de negocio cuyo conocimiento puede afectar directamente a la estrategia de comercialización de la entidad.**

Dentro de los fines de SEPIDES, EPE, tal y como se indica en su Estatuto, aprobado por el Real Decreto 1247/2024, de 10 de diciembre, por el que se aprueba la transformación de la sociedad mercantil estatal SEPI Desarrollo Empresarial, SA, S.M.E., en la Sociedad Estatal de Promoción Industrial y Desarrollo Empresarial Entidad

Pública Empresarial, y se aprueba su Estatuto, se encuentra *“La tenencia, administración, arrendamiento y explotación **con fines comerciales de su patrimonio inmobiliario**”*, entre el que se encuentra el inmueble al que la petición de acceso a información pública hace referencia. El propio estatuto reconoce que esta gestión de bienes inmuebles se hace con fines comerciales, por lo que la protección de estos intereses comerciales está estatutaria y legalmente reconocida.

Así, se debe hacer una valoración expresa sobre la petición de acceso a un contrato privado, en relación con lo previsto en el artículo 14.1 h) de la LTAIBG, de acuerdo con el cual constituye un **límite al acceso a la información la protección de los intereses económicos y comerciales**.

Teniendo en cuenta lo anterior, y tal y como se ha indicado anteriormente, SEPIDES, como entidad pública empresarial, opera en el marco de una economía de mercado en la que concurre con otros operadores del mismo, siendo la gestión de su patrimonio inmobiliario una competencia propia de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de su Estatuto. La naturaleza de entidad de derecho público que recientemente ha adquirido esta entidad no debe hacer que se posicione en una peor condición en el desenvolvimiento de su actividad inmobiliaria ni debe atribuir a sus competidores ventajas que no tendrían frente a otros operadores cuya naturaleza jurídica sea de titularidad privada.

Conforme a lo establecido en el artículo 18 del Estatuto de SEPIDES, el régimen jurídico de su patrimonio está sujeto a derecho privado, estando sujetos los contratos y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos a la libertad de pactos entre partes, siempre con el límite, como no puede ser de otra manera, de que las cláusulas y condiciones que se incluyan no sean contrarios al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

A estos efectos, el legislador, consciente del valor de los secretos empresariales y comerciales, ha dotado a éstos de una regulación específica contenida en la Ley 1/2019,

de 20 de febrero, de Secretos Empresariales. La exposición de motivos de esta norma recuerda lo siguiente:

*“Las organizaciones valoran sus secretos empresariales tanto como los derechos de propiedad industrial e intelectual y utilizan la confidencialidad como una herramienta de gestión de la competitividad empresarial, de transferencia de conocimiento público-privada y de la innovación en investigación, con el objetivo de proteger información que abarca no solo conocimientos técnicos o científicos, sino también **datos empresariales relativos a clientes y proveedores, planes comerciales y estudios o estrategias de mercado.***

Sin embargo, las entidades innovadoras están cada vez más expuestas a prácticas desleales que persiguen la apropiación indebida de secretos empresariales, como el robo, la copia no autorizada, el espionaje económico o el incumplimiento de los requisitos de confidencialidad. La globalización, una creciente externalización, cadenas de suministro más largas y un mayor uso de las tecnologías de la información y la comunicación, contribuyen a aumentar el riesgo de tales prácticas.

La obtención, utilización o revelación ilícitas de un secreto empresarial comprometen la capacidad de su titular legítimo para aprovechar las ventajas que le corresponden como precursor por su labor de innovación. La falta de instrumentos jurídicos eficaces y comparables para la protección de los secretos empresariales menoscaba los incentivos para emprender actividades asociadas a la innovación e impiden que los secretos empresariales puedan liberar su potencial como estímulos del crecimiento económico y del empleo. En consecuencia, la innovación y la creatividad se ven desincentivadas y disminuye la inversión, con las consiguientes repercusiones en el buen funcionamiento del mercado y la consiguiente merma de su potencial como factor de crecimiento.

Es necesario garantizar que la competitividad, que se sustenta en el saber hacer y en información empresarial no divulgada, esté protegida de manera adecuada, y

mejorar las condiciones y el marco para el desarrollo y la explotación de la innovación y la transferencia de conocimientos en el mercado.”

Teniendo en cuenta lo anterior, la revelación de información concreta contenida en un contrato de arrendamiento privado colocaría a entidades sometidas a las reglas del mercado, como es el caso de SEPIDES, en condiciones claramente desventajosas, causando con ello un perjuicio irremediable, para la propia entidad y para el propio sector público estatal del que forma parte.

En el marco de la actividad inmobiliaria que SEPIDES lleva a cabo, como una de las actividades principales de la entidad, se encuentra la negociación y formalización de contratos de arrendamiento, fundamentalmente oficinas, y de contratos de compraventa, principalmente de parcelas para uso industrial o terciario en distintos parques empresariales distribuidos por la geografía española.

En la página web corporativa de la entidad se puede consultar numerosa información sobre la actividad de esta entidad, así como de sus sociedades filiales, sobre todas las actividades que lleva a cabo y sobre los diferentes productos que oferta al mercado, en concurrencia con otros competidores, así como en los propios Informes de Gobierno Corporativo y en las Memorias de Sostenibilidad, publicados la web corporativa.

Se pone de manifiesto que la extensa información referida no abarca datos individuales sobre operaciones concretas realizadas, ya que lo contrario perjudicaría los intereses económicos y comerciales, no sólo de SEPIDES y de sus sociedades filiales, sino también de sus propios clientes.

Es importante destacar que, dentro de la actividad inmobiliaria de esta entidad, los contratos de arrendamiento constituyen una de las fuentes de ingresos, en su mayoría provenientes de alquileres de oficina, en inmuebles situados principalmente en Madrid. Hay que tener en cuenta que SEPIDES cuenta con una fórmula exitosa de gestión de sus activos que permite atraer a clientes solventes; muchos de los cuales mantienen relaciones duraderas. Prueba de esta gestión es que en estos momentos la

mayoría de los edificios destinados a oficinas están prácticamente al completo, lo que exige proteger las condiciones de los acuerdos alcanzados con nuestros clientes, en lo relativo a renta, duración, periodos de obligado cumplimiento, superficies arrendadas, repercusión de gastos e impuestos, así como los valores de tasación con los que cuenta la Entidad, todo ello, a fin de evitar que durante dicha relación comercial o de negocio, otras promotoras inmobiliarias o agentes puedan perjudicar los intereses económicos y comerciales de SEPIDES realizando ofertas de captación a nuestros clientes con condiciones más ventajosas basadas en la información a la que han tenido acceso a través de esta solicitud de transparencia.

Otro gran perjuicio que podría llegar sufrir SEPIDES en el caso de que se hiciera notorio y conocido en el mercado que los contratos que formalice como arrendador, y sus condiciones, van a ser objeto de publicidad, sería que podría provocar que clientes importantes, para proteger sus secretos comerciales o su estrategia en el mercado, abandonaran o renunciaran a mantener relaciones contractuales arrendaticias con SEPIDES con el consecuente quebranto económico que sufriría esta Entidad, y por consiguiente el sector público del que forma parte.

De esta forma, para poder atender a la solicitud de transparencia, resulta necesario realizar el oportuno *test de daño* que prevé el preámbulo de la LTAIBG, una vez determinado cuál es el perjuicio para esta entidad, derivado de una exposición de un contrato de arrendamiento concreto que tiene una afectación directa sobre los intereses económicos y comerciales de esta entidad, y valorado y cuantificado el mismo en los términos expuestos, hemos de proceder a ponderar el peso del perjuicio expuesto con respecto al interés público legítimo de la ciudadana solicitante en la divulgación de la información que se contiene en el contrato privado de arrendamiento.

Resulta importante señalar que la ciudadana solicitante de la información nada dice en su solicitud sobre el interés público que busca satisfacer, ni cabe deducirlo de la información contenida en la misma, limitándose a hacer una petición concreta de un contrato privado entre partes. Es cierto que el art.17 de la LTAIBG establece que “el

solicitante no está obligado a motivar su solicitud de acceso a la información”, pero no se puede obviar que la propia Ley, a continuación, brinda la oportunidad al ciudadano de *“exponer los motivos por los que solicita la información y **que podrán ser tenidos en cuenta cuando se dicte la resolución**”*.

Teniendo en cuenta la conclusión del test del daño expuesta, y que de la propia petición no se desprenden argumentos a favor del interés público que permitan hacer una ponderación contra un interés público específico y concreto, cabe concluir que, previo al oportuno ejercicio de reflexión y ponderación, a través del test de interés preceptivo, procede **no dar copia de un contrato de arrendamiento clave para la entidad**.

Suministrar información relativa a una **operación concreta de arrendamiento** podría suponer un **perjuicio cierto a la estrategia de comercialización de esta entidad, ya que el resto de los potenciales clientes, conocerían de antemano los márgenes de actuación de SEPIDES**.

Al margen de lo anterior, en cuanto que hemos explicado la afectación a los intereses económicos y comerciales de esta entidad, no podemos obviar la necesidad de proteger los intereses económicos y comerciales del tercero afectado por este contrato.

Dar publicidad de determinados términos contractuales del arrendatario del contrato, que actúa como un operador de mercado, podría dar visibilidad de datos sensibles para el tercero, que afecten incluso a su estructura de costes o estrategia comercial.

Determinado cuál es el perjuicio que esta entidad sufriría, tras llevar a cabo el oportuno *test de daño* que prevé el preámbulo de la LTAIBG, y cuantificado el mismo en los términos expuestos, hemos de proceder a ponderar, el peso del perjuicio expuesto con respecto al interés público legítimo de la ciudadana solicitante en la divulgación de la información que obra en el concreto contrato.

Manifestadas las razones que justifican que en atención a la necesaria defensa de los intereses económicos y comerciales de SEPIDES, así como los de terceros, y a las cuestiones confidenciales que pudieran deducirse del contenido de estos contratos,

teniendo en cuenta que no se ha puesto de manifiesto en la solicitud de acceso ningún interés que pueda prevalecer, no se puede atender a la solicitud de información de forma estricta facilitando la copia de los contratos afectados.

No obstante, en relación con la solicitud presentada, se puede informar de los siguientes datos relacionado con el contrato de arrendamiento solicitado:

- **Fecha de formalización:** Actualmente se mantienen tres arrendamientos con el Instituto de Empresa en relación con tres bloques de edificios del Complejo Velázquez:
 - o Bloque IV: fecha de formalización 28/07/2010.
 - o Bloque III: fecha de formalización 25/07/2013.
 - o Bloque VI: Fecha de formalización 6/07/2017.
- **Superficie arrendada:**
 - o Bloque IV: 7.002,71 m².
 - o Bloque III: 6.735,26 m².
 - o Bloque VI: 6.847,60 m².
- Las **rentas** de cada uno de los inmuebles objeto de alquiler están en condiciones de mercado y sujetas a revisiones periódicas.
- La **actualización de la renta** se realiza conforme a lo establecido en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, en base al Índice de Precios Alquiler de Oficina, a nivel autonómico, publicado por el INE, y en caso de falta de publicación el Precios de Alquiler de la Vivienda a nivel provincial.
- El **régimen jurídico** aplicable es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos vigente.

En virtud de cuanto antecede,

RESUELVO

ESTIMAR PARCIALMENTE la presente solicitud y **CONCEDER EL ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA SOLICITADA**, en los términos expresados en el **Fundamento Jurídico Tercero**.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados Centrales de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de los dos meses siguientes a su notificación (artículos 9.1 c), 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), o bien, potestativamente, reclamación ante el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno en el plazo de un mes (artículos 23 y siguientes de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno).

En Madrid, a fecha de la firma electrónica.

Francisco Javier Rosell Pérez

Presidente de la Sociedad Estatal de Promoción Industrial y Desarrollo Empresarial Entidad Pública Empresarial