



DISCLAIMER SAREB – ENAJENACIÓN DE OBRAS PARADAS

Activos: Los inmuebles que aparecen publicados en la presente campaña y página web, tienen la consideración de “obras paradas”. Se entiende por “obras paradas”, a los efectos de la presente, todos aquellos suelos, en cualquier estado de desarrollo, que: (i) habiendo obtenido licencia para el inicio de obras de construcción de una determinada edificación; sin embargo (ii) no han obtenido aún licencia de primera ocupación. Ello es independiente del estado de desarrollo en que se encuentre la edificación, en caso de que se haya iniciado, conforme se indica a continuación. El término “obra parada” incluye el suelo así como cualquier instalación, construcción o edificación que se haya erigido sobre la misma, independientemente de si la misma ha sido finalizada o no.

Distintos estados de desarrollo: Dada la distancia entre los dos hitos administrativos señalados en el punto anterior, las “obras paradas” que aparecen publicadas en la presente [página web] presentan diferentes estados de desarrollo. En algunos casos, se trata de meros solares que en algún momento obtuvieron licencia para la construcción de una edificación; en otros, dicha edificación se inició, con base en la licencia existente y se produjo algún avance, sin que se haya verificado su finalización; en otros casos, los trabajos de construcción se encuentran avanzados o incluso finalizados, sin que se haya producido la obtención de la licencia de primera ocupación correspondiente.

Tipologías de “obras paradas”: Las “obras paradas” también presentan tipologías diversas. En general, el objeto de la licencia de obras obtenida para una determinada “obra parada” se refiere a la construcción de inmuebles para uso residencial, pero en otros casos, lo es para uso terciario. Y en ambos, casos, en cualquiera de sus sub-categorías e intensidades.

Estado jurídico: Desde el punto de vista jurídico, las “obras paradas” presentan una amplia diversidad; por ejemplo en cuanto, al estado del planeamiento aplicable, al estado de la licencia de obras obtenida inicialmente, al estado de declaración de la obra nueva o de división horizontal, entre otros extremos.

Papel de Sareb: En relación con las citadas “obras paradas”, Sareb se ha limitado a realizar tareas de aseguramiento para prevenir accidentes, sin que haya actuado en ningún caso como agente de la edificación, en los términos de lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Por consiguiente, en la transmisión de cada “obra parada”, se exigirá el reconocimiento de dicha circunstancia por el adquirente y que este manifieste además su renuncia a reclamar contra Sareb en concepto de agente de la edificación.

Definición del objeto: En cualquier documento en el que se formalice efectivamente o se prepare la formalización de una transmisión de “obras paradas”, se incluirá que la “obra parada” se transmitirá:



- (1) Como cuerpo cierto.
- (2) Como un todo, inseparable. Es decir, incluyendo el suelo y cualquier construcción existente sobre la misma, pero excluyendo elementos muebles, maquinaria, material de construcción, así como el correspondiente proyecto constructivo, [del que no es titular Sareb, salvo que se indique otra cosa];
- (3) En el estado de cargas que aparece en la correspondiente nota simple;
- (4) En el estado en el que se encuentra. Dicha expresión comprende, sin limitación, el estado físico, jurídico, administrativo, de licencias, de protección, geotécnico, arqueológico, medioambiental, de contaminación, arrendaticio, de ocupación, registral o catastral, de conservación y limpieza de la “obra parada”.
- (5) En el estado constructivo en el que se encuentra, incluyendo en lo que atañe a sus aspectos jurídicos y registrales.

Ausencia de garantías de Sareb: Sareb no efectuará declaración ni garantizará en relación con las “obras paradas”, sin perjuicio de otros extremos:

- (1) El estado de conservación de la “obra parada” así como la suficiencia de cualesquiera medidas de aseguramiento adoptadas en relación la misma.
- (2) La aptitud de la “obra parada” a efectos de (i) continuar hasta su finalización los trabajos de construcción conforme a la correspondiente licencia de obras; o (ii) culminar cualquier proyecto edificatorio distinto del que estuviera amparado por dicha licencia de obras, en su caso. Sareb no garantiza que las obras de construcción puedan ser culminadas, ya sea en los términos de la licencia existente o de cualquier otra.
- (3) La credibilidad del proyecto técnico que se hubiera redactado en relación con la “obra parada” existente o proyectada y su adecuación a la normativa aplicable.
- (4) El estado arrendaticio o de ocupación de la “obra parada”.
- (5) La vigencia del planeamiento en virtud del cual se hubiera concedido la correspondiente licencia de obras para el inicio de los trabajos de la “obra parada” o para cualesquiera otros.
- (6) La legalidad o vigencia de cualesquiera permisos, autorizaciones y licencias en relación con la “obra parada” existente o proyectada.
- (7) La existencia de seguro decenal.
- (8) La existencia de procedimientos administrativos, contencioso administrativos o de cualquier otra índole o de resoluciones judiciales dictadas en estos en relación con el planeamiento,



gestión del suelo donde se hallare situada la “obra parada” o relativos a cualesquiera permisos, autorizaciones o licencias concedidos en relación con la misma.

Ausencia de compromisos de Sareb relativos al saneamiento de la “obra parada”: Sareb adquirió las “obras paradas” en virtud de (i) lo previsto en el artículo 48.1 (a) del Real Decreto 1559/2012, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos; o (ii) como consecuencia de la transformación de activos financieros adquiridos en virtud de lo previsto en el artículo 48.1 (b) de la misma ley, en activos inmobiliarios. Por consiguiente, Sareb:

- (1) No responderá de vicios o defectos ocultos de la “obra parada”.
- (2) No asumirá compromisos respecto del inicio, en su caso o finalización de las obras de construcción de la correspondiente “obra parada” ni consecuentemente los relativos a la inscripción de la correspondiente obra, ya sea en construcción o finalizada;
- (3) No asumirá compromisos relativos a la regularización registral o catastral de la “obra parada”;
- (4) No asumirá responsabilidad alguna en la obtención de cualesquiera permisos, autorizaciones y licencias sean necesarios para iniciar o continuar las obras de construcción de la “obra parada” o para destinar la “obra parada” a un determinado uso;
- (5) No asumirá cualesquiera obligaciones relativas a sanciones o medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que pudieran haber sido o sean en el futuro ordenadas por la Administración actuante correspondiente en relación con la “obra parada”.
- (6) No asumirá cualesquiera obligaciones en relación con la demolición de la “obra parada” ni en relación con cualesquiera trabajos de limpieza, desescombro o análogos relativos asimismo a la “obra parada”.
- (7) No asumirá cualesquiera cargas en relación con la “obra parada”, incluidas las urbanísticas, ya fueran anteriores, simultáneas o posteriores al documento en el que se formalice la transmisión de la “obra parada” a favor del adquirente, salvo lo indicado en el punto siguiente sobre las hipotecas y ciertas afecciones fiscales;
- (8) Ni en general, asumirá cualesquiera costes, gastos, honorarios, aranceles o tributos que se deriven de lo anterior.

Responsabilidad de Sareb: Sareb responde exclusivamente (i) de su título sobre la “obra parada”; (ii) de las hipotecas inscritas a la fecha de transmisión de la “obra parada” pero no responde de cualesquiera otras cargas y gravámenes, incluyendo las responsabilidades urbanísticas que pudieran corresponder a la “obra parada”, de las que se hará cargo el adquirente de la “obra parada” íntegramente, con plena indemnidad de Sareb; y (iii) de los



tributos que hubieran dado lugar a una afección, siempre que Sareb fuera sujeto pasivo de los mismos.