AYUDA ESTATAL — ESPAÑA

Ayuda estatal SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN) — Real Madrid Club de Fútbol

Invitación a presentar observaciones en aplicación del artículo 108, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea

(Texto pertinente a efectos del EEE)

(2014/C 69/08)

Por carta de 18 de diciembre de 2013, reproducida en la versión lingüística auténtica en las páginas siguientes al presente resumen, la Comisión notificó a España su decisión de incoar el procedimiento previsto en el artículo 108, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea en relación con la medida/ayuda antes citada.

Los interesados podrán presentar sus observaciones en un plazo de un mes a partir de la fecha de publicación del presente resumen y de la carta siguiente, enviándolas a:

Comisión Europea
Dirección General de Competencia
1049 Bruxelles/Brussel
BELGIQUE/BELGIË

Fax nº: +32 2 2961242
stateaidgreffe@ec.europa.eu

Dichas observaciones se comunicarán a España. Los interesados que presenten observaciones podrán solicitar por escrito, exponiendo los motivos de su solicitud, que su identidad sea tratada de forma confidencial.

1. DESCRIPCIÓN DE LA AYUDA

El Ayuntamiento de Madrid ha podido conceder ayuda estatal al Real Madrid CF a través de un convenio suscrito entre ellos el 29 de julio de 2011 (el Convenio de 2011). Este convenio tiene por objeto, entre otras cosas, resolver una cuestión jurídica pendiente entre las partes referida a una permuta de bienes inmuebles que fue objeto de varios convenios entre ellos en 1996 y 1998.

El 29 de noviembre de 1996, el Real Madrid suscribió un convenio con el Ayuntamiento de Madrid. El Real Madrid acordó ceder un terreno situado en la zona de la Ciudad Deportiva y, a cambio, el Ayuntamiento de Madrid se comprometió a entregar al Real Madrid varios terrenos que se determinaría posteriormente.

El 29 de mayo de 1998, el Real Madrid y el Ayuntamiento de Madrid suscribieron un nuevo convenio (el Convenio de 1998) con la finalidad de ejecutar el Convenio de 1996. El Ayuntamiento de Madrid se comprometió a entregar al Real Madrid CF varios terrenos, entre ellos la parcela B-32, denominada «Las Tablas». El valor de «Las Tablas» se estimó en 1998 en 595 194 EUR. La tasación la efectuó la propia administración de Madrid.

Sin embargo, el terreno de «Las Tablas» no se cedió porque al suscribirse el convenio, el Ayuntamiento de Madrid todavía no era su propietario legal. Por ello, el convenio establecía que la cesión debía efectuarse a los siete días de que el Ayuntamiento de Madrid quedara registrado como propietario en el Registro de la Propiedad (Proyecto de Compensación). Este registro se efectuó el 11 de febrero de 2003. Pero la cesión acordada al Real Madrid no se efectuó.

Según las normas de urbanismo, en 1997 «Las Tablas» se destinó a uso deportivo básico. Las partes del Convenio de 1998 conocían esta calificación pero consideraron que una cesión a propiedad privada no quedaría excluida si el Real Madrid garantizaba su uso deportivo. Sin embargo, en 2003 el Ayuntamiento de Madrid modificó su interpretación de la ley y consideró que «Las Tablas» debía calificarse como bien público y que debía ser propiedad, obligatoriamente, de una entidad pública, por lo que no podía cederse al Real Madrid.

El Convenio de 2011 trata de la imposibilidad de ceder la propiedad de «Las Tablas» al club. El Ayuntamiento de Madrid asumió que debía compensar al Real Madrid por esta imposibilidad con una cantidad que representara el valor de 2011 de los terrenos no cedidos. El valor de la finca «Las Tablas» en 2011 lo fijó la administración madrileña en 22 693 054,44 EUR. Para compensar al Real Madrid, el Ayuntamiento de Madrid acordó, entre otros compromisos, ceder varios solares de las zonas de Mercedes Arteaga / Jacinto Verdaguer del barrio de Carabanchel. La tasación de los terrenos la efectuó el Ayuntamiento de Madrid.

Las propiedades de Mercedes Arteaga / Jacinto Verdaguer se devolvieron tres meses más tarde al Ayuntamiento de Madrid. A cambio de ello, otro terreno y el pago de 6,5 millones EUR, el Real Madrid recibió un solar frente a su Estadio Bernabéu en el cual edificará un centro comercial y un hotel. La Comisión no dispone de información sobre cómo se efectuó la evaluación de este solar.

2. EVALUACIÓN DE LA AYUDA

2.1. Existencia de ayuda a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE

La situación específica descrita constituye con toda probabilidad ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, del TFUE. El Real Madrid CF, como club profesional que lleva a cabo una actividad económica, parece disfrutar de una ventaja económica del hecho de que un terreno, que en el momento de su adquisición se valoró en 595 194 EUR y se consignó en los libros con un valor de 488 000 EUR, aparezca 13 años después, en una operación para compensar deudas mutuas, con un valor de más de 22 millones EUR.

Según España, debido a la imposibilidad legal de cumplir su obligación resultante del Convenio de 1998 de ceder el terreno de «Las Tablas» al Real Madrid, el Ayuntamiento de Madrid se vio obligado a compensar este incumplimiento con el valor del momento del terreno en cuestión. En este contexto la Comisión no está convencida de que no fuera realmente posible ceder el terreno al Real Madrid, teniendo también en cuenta la posibilidad de revisar la calificación urbanística. Tampoco tiene la seguridad de si la imposibilidad existía ya en el momento en que se suscribió el Convenio de 1998 o no. Las consecuencias legales, según la legislación nacional, serían diferentes en uno u otro caso.

En cualquier caso, el considerable incremento del valor aducido del terreno plantea serias dudas. El mercado inmobiliario español creció considerablemente después de 1998. Pero los bienes inmuebles iniciaron un fuerte descenso ya en 2008. En ese plazo la calificación de la zona no experimentó cambio alguno.

Además, en el caso de la cesión de un bien inmobiliario entre una entidad pública y una parte privada, debe garantizarse que el valor subyacente del terreno es el valor de mercado. A falta de un procedimiento vinculante, la tasación del valor del terreno efectuada por un experto independiente serviría a este fin. Sin embargo, ninguno de los dos convenios, el de 1998 y el de 2011, estuvo acompañado de una tasación independiente.

Es por ello posible que el supuesto valor de la propiedad fuera demasiado bajo en 1998 o demasiado elevado en 2011. En ambos casos el Real Madrid habría obtenido una ventaja económica de la operación que no habría estado justificada en términos de mercado. La Comisión considera, por último, la posibilidad de que la tasación de los terrenos cedidos al Real Madrid por el Convenio de 2011 y del solar situado frente a su estadio pudiera haber generado una ventaja económica para el club.

En consecuencia, el Real Madrid puede haber disfrutado de una ventaja derivada de recursos estatales. Esta ventaja para un club que juega en la primera división de la liga nacional puede, además, tener consecuencias sobre la competencia y el comercio entre Estados miembros. Esta ayuda al club deportivo profesional Real Madrid CF constituiría ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

2.2. Compatibilidad de la ayuda

La Comisión no dispone de directrices sobre la aplicación de las normas sobre ayudas estatales del Tratado a las actividades deportivas comerciales. Tampoco arguye España que los clubes deportivos profesionales desempeñen misión alguna de servicio público que pueda evaluarse a tenor del artículo 106, apartado 2, del TFUE. Por consiguiente, las evaluaciones deben basarse directamente en el artículo 107, apartado 3, letra c), de TFUE. Según lo allí dispuesto, las ayudas pueden considerarse compatibles con el mercado interior si facilitan, con arreglo al interés común, el desarrollo de determinadas actividades económicas.

Sin embargo, la Comisión no ha podido encontrar un objetivo de interés común que pueda justificar una ayuda selectiva a un participante muy potente en un sector económico altamente competitivo. En consecuencia, la Comisión no puede excluir que el Convenio de julio de 2011 entre el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid contenga elementos de ayuda estatal no compatible con el artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE.

3. DECLARACIÓN DE LAS DUDAS DE LA COMISIÓN

La Comisión duda de si de hecho era imposible que el Ayuntamiento de Madrid cediera la propiedad de «Las Tablas» al Real Madrid. Esto se refiere a la supuesta imposibilidad legal basada en la calificación urbanística de este terreno; si la imposibilidad existía ya en 1998, caben dudas de que la imposibilidad pueda imputarse al Ayuntamiento de Madrid. Esto se refiere también a la imposibilidad del Ayuntamiento de modificar esta calificación.

La Comisión duda de que se haya determinado un valor de mercado del terreno de «Las Tablas». Ni en 1998 ni en 2011 se efectuaron tasaciones independientes. También tiene dudas sobre la conformidad con el mercado del valor de las propiedades que se cedieron al Real Madrid por el Convenio de 2011 y con ocasión de la posterior permuta de terrenos alrededor del Estadio Bernabéu.

De conformidad con el artículo 14 del Reglamento (CE) nº 659/1999 del Consejo, toda ayuda concedida ilegalmente podrá ser recuperada de su beneficiario.

TEXTO DE LA CARTA

«Por la presente, la Comisión tiene el honor de comunicar a España que, tras haber examinado la información facilitada por sus autoridades sobre la ayuda arriba indicada, ha decidido incoar el procedimiento previsto en el artículo 108, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

1. PROCEDIMIENTO

(1) En octubre y noviembre de 2011, artículos aparecidos en la prensa e información detallada enviada por ciudadanos llamaron la atención de la Comisión sobre una presunta ayuda estatal en favor del Real Madrid Club de Fútbol (Real Madrid), consistente en una ventajosa transmisión inmobiliaria. El 20 décembre 2011, se pidió a España que formulara observaciones sobre la denuncia. España envió información el 23 décembre 2011 y el 20 février 2012. Tras otra solicitud de información de 2 avril 2012, España envió información adicional el 18 juin 2012.

2. DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA

(2) Según la información de que dispone la Comisión, al parecer el Ayuntamiento de Madrid concedió ayuda estatal al Real Madrid mediante un Convenio firmado por las partes el 29 juillet 2011 (Convenio de 2011) ([1]). El Convenio pretende resolver una cuestión jurídica pendiente entre las partes relativa a un Convenio de 1991 y una permuta de bienes inmobiliarios, objeto de convenios entre ellas en 1996 y 1998.

(3) El Real Madrid Club de Fútbol es uno de los principales clubes españoles de fútbol y baloncesto profesional. Es el primer club de fútbol del mundo por ingresos, con un volumen de negocios anual de 513 millones EUR ([2]). Es uno de los pocos clubes que nunca ha descendido de la máxima categoría del fútbol español y que participa habitualmente en la Liga Europea de Campeones *(Champions League)*.

(4) Con fecha de 20 décembre 1991, se firmó un Convenio entre el Ayuntamiento de Madrid, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento (en adelante, «GMU») y el Real Madrid, para la remodelación del Estadio Santiago Bernabéu. En dicho Convenio, el Real Madrid se comprometió, entre otras cosas, a construir un aparcamiento subterráneo. El Real Madrid incumplió esta obligación.

(5) El 29 novembre 1996, el Real Madrid suscribió otro Convenio con la Gerencia Municipal de Urbanismo («GMU») y con el Ayuntamiento de Madrid. El Real Madrid aceptó la permuta de una parcela de 30 000 m^2 en la Ciudad Deportiva y, a cambio, el Ayuntamiento de Madrid se comprometió a entregar al Real Madrid diversos terrenos y derechos de concesión de suelo público que se determinarían en un momento posterior.

(6) El 29 mai 1998, el Real Madrid y el Ayuntamiento de Madrid suscribieron otro Convenio ([3]) (Convenio de 1998) con el fin de ejecutar la permuta prevista en el Convenio de 1996. El Real Madrid cedió efectivamente las parcelas ubicadas en la Ciudad Deportiva, como se había acordado en el Convenio de 1996, y, como contraprestación, el Ayuntamiento de Madrid se comprometía a entregar al Real Madrid CF terrenos por el equivalente a sus obligaciones con el club: las parcelas nº 33 y 34, ubicadas en la zona Julián Camarillo Sur, y B-32, denominada «Las Tablas», de una superficie de 70 815 m^2.

(7) A efectos de esta permuta, en 1998 el valor de «Las Tablas» se estimó en 595 194 EUR. La valoración la efectuó la administración municipal, sobre la base del Real Decreto 1020/1993, que proporciona una técnica para determinar el valor de las propiedades urbanas. En la contabilidad anual del Real Madrid, la propiedad se contabilizó con un valor de 488 000 EUR. Según las autoridades españolas, en 1998 la valoración de «Las Tablas» tuvo en cuenta el nivel de desarrollo de la zona, en particular, el hecho de que solo se había concluido la ordenación urbana pero no la urbanización de la zona y tampoco se había comenzado a edificar.

(8) Posteriormente, el Ayuntamiento de Madrid entregó las parcelas nº 33 y 34 de Julián Camarillo. La parcela B-32 de «Las Tablas» no se entregó todavía porque, en el momento del Convenio, el Ayuntamiento de Madrid aún no tenía la titularidad legal. Al parecer, la parcela estaba pendiente de un procedimiento de expropiación. Sin embargo, el Convenio estipulaba que la transmisión debía efectuarse dentro de los siete días siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. El 28 juillet 2000, el Ayuntamiento de Madrid adquirió la titularidad legal de «Las Tablas». Posteriormente, el 11 février 2003, «Las Tablas» quedó inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento de Madrid. En principio, desde ese momento, el Ayuntamiento de Madrid estaba en condiciones de ceder efectivamente los derechos de propiedad de esta parcela al Real Madrid, pero no lo hizo.

(9) Según las Normas Urbanísticas, «Las Tablas» está afectada para uso deportivo y calificada como «equipamiento deportivo básico». Esta restricción deriva de la calificación del Plan Parcial del territorio «UZI 0.08 Las Tablas» de 28 juillet 1995 y posteriormente del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que fue aprobado el 17 avril 1997 por el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid. Aunque el Ayuntamiento modificó el Plan en 2001, la calificación de esta parcela siguió siendo la misma. La Ley 9/2001, de 17 juillet 2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, adoptada por dicha Comunidad, establece en su artículo 64 que, desde el momento en que se aprobó el Plan General, todos los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones se vincularán al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

(10) Las partes del Convenio de 1998 conocían la calificación de «Las Tablas». Según las autoridades españolas, las partes consideraban que la calificación para uso deportivo de «Las Tablas» no excluiría su cesión a manos privadas. En 1998, el Real Madrid tenía la intención de construir infraestructuras deportivas en estas instalaciones. El Ayuntamiento de Madrid supuso que podría enajenarlas si el Real Madrid garantizaba y respetaba la calificación para uso deportivo de la parcela.

([1]) *«Convenio de regularización de los compromisos derivados de los convenios suscritos entre el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid Club de Fútbol de fechas 29 mai 1998 y 20 décembre 1991».*
([2]) Deloitte Football Money League 2013. Deloitte UK, 30 janvier 2013.
([3]) «Convenio de Ejecución de la Permuta».

(11) Sin embargo, en 2003, cuando el Ayuntamiento de Madrid ya se había registrado como propietario y, por tanto, estaba obligado a entregar la parcela, había cambiado su interpretación de la ley y consideraba que «Las Tablas» debía tener calificación de bien público y ser propiedad forzosamente de una entidad pública y, por lo tanto, no se podía ceder al Real Madrid.

(12) Según las autoridades españolas, la Ley 9/2001, de 17 juillet 2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que establecía que a todos los terrenos deberá dárseles un uso en función de su calificación, exige también la obligatoriedad de la propiedad pública para un terreno calificado como deportivo de carácter básico. La cesión a una entidad privada quedaría descartada porque la naturaleza pública de la parcela (*bien de naturaleza demanial*) impediría su enajenación. Esto llevó al Ayuntamiento de Madrid a considerar que, al introducir la naturaleza demanial de la parcela, la Ley de 2001 originó una imposibilidad jurídica de cederla en 2003, lo que no podía haberse previsto cuando se suscribió el Convenio en 1998.

(13) No obstante, los elementos de la Ley a los que remiten las autoridades españolas no dicen nada sobre la cuestión de la posible propiedad pública o privada de los terrenos calificados. Por tanto la propia Ley aparentemente no motiva un cambio de la situación jurídica en cuanto a la posibilidad de ceder la parcela en cuestión. Según la información facilitada por España, parece más probable que la jurisprudencia motivara un cambio en la interpretación de la situación jurídica. En 2004, un tribunal administrativo aclaró que la calificación establecida en los planes urbanísticos, como el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, impiden que una entidad privada sea la propietaria legal de un terreno con la calificación de «Las Tablas» ([1]). Al parecer, esta jurisprudencia no cambia una situación jurídica sino que aclara la ya existente.

(14) En cualquier caso, cuando el Real Madrid y el Ayuntamiento de Madrid suscribieron el Convenio de 1998, suponían que el terreno en cuestión podía cederse. Luego resultó que esta interpretación de la ley era cuando menos controvertida y terminó por ser declarada errónea por la jurisprudencia. Como consecuencia, «Las Tablas» no se entregó al Real Madrid. Ni el club ni nadie más hizo nunca uso del terreno.

(15) El Convenio de 2011, en primer lugar, determinó que, como compensación por el incumplimiento de su obligación contractual de 1991, el Real Madrid adeudaría al Ayuntamiento de Madrid una cantidad de 2 812 735,03 EUR. En segundo lugar, aborda la cuestión de la imposibilidad de ceder la parcela «Las Tablas» al club. El Ayuntamiento de Madrid asume que tiene que resarcir al Real Madrid por esta imposibilidad con una cantidad que represente el valor actual (2011) del terreno no cedido. Por tanto, las partes acordaron en el Convenio sustituir la cesión de la parcela B-32 «Las Tablas» por la de otras parcelas. Éstas consisten en una manzana delimitada por la calle Rafael Salgado, el Paseo de la Castellana y Concha Espina de 3 600 m^2, varios terrenos en la zona «Mercedes Arteaga», «Jacinto Verdaguer», en el barrio de Carabanchel, de 7 966 m^2 en total, y 3 035 m^2 en la Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas. La superficie conjunta se valoró en 19 972 348,96 EUR. La valoración la hizo el Ayuntamiento de Madrid, aparentemente sin una tasación de un perito independiente.

(16) El valor del terreno de «Las Tablas» en 2011 lo tasó la administración de Madrid en 22 693 054,44 EUR, según los mismos criterios generales para determinar el valor del patrimonio municipal del suelo que ya se aplicaban en 1998, teniendo en cuenta la idéntica calificación del terreno y la situación actual de esta parcela ([2]).

(17) Sobre la base de los valores de los terrenos así determinados, el Convenio de 2011 pretendía liquidar las deudas mutuas. Las partes añadieron a la supuesta deuda para con el Real Madrid de 22 693 054,44 EUR una cantidad de 92 037,59 EUR en concepto de impuesto de bienes inmuebles que el Real Madrid llevaba pagando desde 2002 por «Las Tablas». Además, dedujeron los 2 812 735,03 EUR de deudas pendientes del Real Madrid descritas en el considerando 15. Esto daba un saldo a favor del Real Madrid de 19 972 357,00 EUR, que se liquidaba con el valor de las propiedades que compensaban por «Las Tablas» de 19 972 348,96 EUR. El resultado era saldo neto restante en favor del Real Madrid de 8,04 EUR.

(18) Las propiedades Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer, que formaban parte de los activos inmobiliarios entregados al Real Madrid CF por el Convenio de julio de 2011, fueron objeto tres meses después de otra transacción inmobiliaria entre el Real Madrid y el Ayuntamiento. Esta transacción implica su devolución, un pago de 6,6 millones EUR y la cesión de un centro comercial al Ayuntamiento de Madrid. Como contraprestación, el Real Madrid recibirá una superficie de 5 216 m^2 frente a su estadio en la que el club construirá un centro comercial mayor y un hotel, lo que casi duplicaría su capacidad de edificar total en la zona. La Comisión carece de datos sobre cómo se hizo la valoración de los terrenos frente al Estadio Bernabéu. Tampoco ha recibido explicaciones sobre las razones de por qué unos terrenos que se habían entregado al Real Madrid se devuelven pocos meses después. La Comisión toma nota de que, según la prensa, el Ayuntamiento de Madrid modificó el Plan General de Ordenación Urbana para permitir el uso comercial de la zona frente al Estadio por el Real Madrid.

3. EVALUACIÓN DE LA AYUDA

3.1. Existencia de ayuda a efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE

(19) La situación específica descrita constituye ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, del TFUE, si apoya, mediante fondos estatales, una determinada actividad económica, que obtiene así una ventaja selectiva que podría afectar a la competencia y el comercio entre Estados miembros. El concepto de ayuda estatal abarca tanto el gasto financiero como los ingresos no percibidos por una autoridad pública en favor de las empresas.

([1]) Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección 2a) de 6 octobre 2004.

([2]) El Ministerio de Economía y Hacienda considera que el valor de mercado de Las Tablas es incluso de 25 776 296 EUR.

3.1.1. *Los clubes deportivos pueden estar sujetos a las normas de competencia*

(20) En primer lugar, las actividades que reciben ayuda tienen que ser de naturaleza mercantil. Los clubes deportivos profesionales pueden considerarse sociedades mercantiles. Habida cuenta de los objetivos de la Unión Europea, el deporte está sujeto a la legislación de competencia de ésta en la medida en que constituye una actividad económica [1], y este es, sin duda, el caso del fútbol o el baloncesto profesional, que en particular participan y realizan actividades de comercialización a nivel internacional, como es el caso del Real Madrid FC.

3.1.2. *Existencia de una ventaja*

(21) Para determinar si el Real Madrid ha obtenido una ventaja que no habría podido obtener en condiciones de mercado, es necesario examinar si las diversas permutas de bienes inmuebles descritas han aportado una ventaja económica al club. *Prima facie*, el Real Madrid parece disfrutar de una ventaja económica por el hecho de que, una parcela, que en el momento de su adquisición se valoró en 595 194 EUR y se consignó en la contabilidad con un valor de 488 000 EUR, trece años más tarde, en una operación para liquidar deudas mutuas, aparece con un valor de más de 22 millones EUR.

(22) Según las autoridades españolas, debido a la imposibilidad jurídica de cumplir su obligación con arreglo al Convenio de 1998 de entregar la parcela de «Las Tablas» al Real Madrid, el Ayuntamiento tuvo que compensar al club por este incumplimiento con el valor real de la parcela en cuestión. No está claro si las condiciones en las que el Real Madrid adquirió los terrenos frente al Estadio Bernabéu reflejan las condiciones de mercado.

(23) Esto plantea varias preguntas: i) ¿Verdaderamente no era posible entregar el terreno al Real Madrid? ¿Existía esa imposibilidad cuando se suscribió el Convenio de 1998 o se produjo posteriormente? ii) De existir esa imposibilidad ¿impone la Ley española una obligación de compensación (esto incluye la cuestión de si la imposibilidad es imputable a una de las partes)? ¿Qué momento es relevante para determinar el valor del bien? iii) En cualquier caso, ¿se ha calculado correctamente el valor de «Las Tablas» y de las otras parcelas en cuestión?

3.1.2.1. Imposibilidad de ceder los terrenos

(24) Al parecer, en 1998 las partes supusieron que los terrenos calificados como deportivos de carácter básico podrían cederse. Pero, como máximo a raíz de la sentencia de 2004, citada en el considerando 13, las autoridades españolas supusieron que, por razones jurídicas, «Las Tablas» no pueden cederse a una persona o entidad privada. Esta imposibilidad jurídica derivaría de la calificación del terreno por la ordenación urbana como afectado a uso deportivo de carácter básico. Esta calificación la hicieron los organismos responsables de la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento y el Consejo de Gobierno.

(25) Cabría preguntarse si verdaderamente existe esa imposibilidad, considerando que estos organismos probablemente tienen la capacidad de revisar la calificación de los planes de urbanismo. Según la prensa, esta capacidad se demostró al modificar en noviembre de 2011 el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para permitir la recalificación de la zona entre el Bernabéu y el Paseo de la Castellana. Las autoridades españolas no explican por qué no contemplaron modificar la calificación de «Las Tablas», dado que podría haber eximido al Ayuntamiento de obligaciones por valor de 22 millones EUR y que el terreno seguía vacío.

(26) Suponiendo que la cesión fuera imposible, bien podría ser que ya existiera esa imposibilidad cuando se suscribió el Convenio de 1998. La calificación del terreno era ya definitiva en 1997. Las autoridades españolas alegan que, en 1998, supusieron que la cesión de los terrenos calificados a manos privadas sería posible - siempre y cuando se destinaran a actividades deportivas. No se aclaró que no sería posible hasta una sentencia judicial posterior. La información facilitada por España no aclara si la imposibilidad es el resultado de un cambio real de la ley después de 1998 o si, como parece más probable, el tribunal se limitó a interpretar las normas jurídicas que ya eran de aplicación en 1998. En ese caso, las partes solo erraron en la interpretación de la ley, lo que significa que ya en 1998 una parcela calificada para uso deportivo de carácter básico no podía pasar de propiedad pública a privada, sin que esto fuera imputable a alguna de las partes. Lo que sugeriría que el cumplimiento del Convenio de 1998 por lo que se refiere a «Las Tablas» era ya imposible cuando se suscribió el Convenio.

3.1.2.2. Posibles consecuencias de la imposibilidad de ceder «Las Tablas»

(27) Esta imposibilidad original, por un error desconocido para las partes, evidentemente no es imputable a ninguna de las partes. La información facilitada por las autoridades españolas sugiere que, en tal caso, las disposiciones de nulidad del contrato en el Código Civil (artículos 1300 a 1314) no establecen una compensación por daños y perjuicios sino más bien una situación en la que no surgieran las obligaciones mutuas, incluida la restitución de lo ya entregado como contraprestación del contrato. Por lo que se refiere a la parte separable del Convenio de 1998 relativa a «Las Tablas», el Ayuntamiento de Madrid todavía no ha cumplido nada que pueda ser devuelto [2]. Por tanto, seguiría existiendo la deuda original para con el Real Madrid a cambio de la cual habría que haber entregado la parcela. A esta deuda original lógicamente habría que asignar un valor que reflejara el valor que se atribuía a esta parcela en 1998. Es sorprendente que las autoridades españolas no utilizaran este argumento para intentar evitar una deuda de más de 22 millones EUR.

(28) Suponiendo que la imposibilidad de ceder el terreno no se produjera hasta después de 1998, podría alegarse que sería imputable al Ayuntamiento de Madrid, que es el responsable de sus normas urbanísticas. Según las autoridades españolas, esto podría dar derecho a la parte del contrato a la que debía entregarse el terreno a compensación y daños

[1] Asunto C-415/93 *Bosman*, apartado 73, asunto C-519/04 P *Meca-Medina y Majcen*/Comisión, apartado 22 y C-325/08 *Olympique Lyonnais*, apartado 23.

[2] Restitución de las prestaciones mismas es imposible porque el Ayuntamiento ha vendido los terrenos obtenidos de Real Madrid.

y perjuicios. La compensación consistiría en el valor «actual» del terreno. El Convenio de 2011 estableció el valor de «Las Tablas» en 2011. Sin embargo, no queda claro si la deuda con arreglo al Derecho Civil español debía basarse en el valor en el momento en que debía hacerse la transmisión– dentro de los siete días siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad en 2003 – o en el momento en que el acreedor decide a su discreción reclamar daños y perjuicios. También parecería razonable que el momento decisivo sea cuando se origina la obligación. Según las condiciones del Convenio de 1998 esto ocurrió en 2003 ([1]).

3.1.2.3. Valor de «Las Tablas» y otras propiedades

(29) Sea cual fuere el momento decisivo para determinar el valor de «Las Tablas», el notable aumento del supuesto valor del terreno suscita serias dudas. Es cierto que el mercado inmobiliario español subió considerablemente después de 1998. Pero los bienes inmuebles cayeron en picado ya en 2008. La calificación de la zona no ha cambiado entretanto. Aunque estaba situada en una zona poco desarrollada en 1998, el plan urbanístico ya se había aprobado y esto ya se habría reflejado en una valoración.

(30) Una transmisión inmobiliaria entre una autoridad pública y una parte privada, o cualquier contrato que se base en el valor de terrenos implicados en el contrato, puede suponer una ventaja financiera para la parte privada. Para descartar este riesgo, hay que garantizar que el valor subyacente de los terrenos sea el valor de mercado. En cuanto a la venta de terrenos por parte de las autoridades públicas, así figura explícitamente en la Comunicación de la Comisión relativa a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos ([2]). Una venta sin licitación incondicional requeriría una tasación del valor de los terrenos por un perito independiente.

(31) Como se describe en los considerandos 6 y 7, el Convenio de 1998 de transferencia de «Las Tablas» al Real Madrid no iba acompañado de una tasación independiente. Tampoco con motivo del Convenio de 2011 hubo una tasación independiente que pueda demostrar de manera convincente que el valor subyacente al Convenio reflejara un precio de mercado. Para demostrar que el precio de «Las Tablas» en 2011 es realista, las autoridades españolas presentaron informes de evaluación de una tasación inmobiliaria, con el elevado precio de parcelas supuestamente comparables, afectadas por ejemplo a uso mixto y (también privado) servicios sanitarios y fines educativos. Sin embargo, la comparabilidad no es tal porque en estas zonas había ya edificios o parecía al menos que podían transmitirse a manos privadas y, por tanto, eran comercializables.

(32) Para la determinación de ambos valores en 1998 y 2011, el Ayuntamiento de Madrid utilizó el mismo sistema de valoración y consideró las mismas restricciones del plan de urbanismo para el terreno. La restricción al uso deportivo de carácter básico probablemente sea una razón para reducir las expectativas en su explotación comercial. De hecho, la circunstancia de que al menos en 2011 el terreno ya no se podía ceder implicaría más bien un valor muy inferior del mismo. En cualquier caso, no permite la comparación con parcelas con otra calificación y que se pueden ceder. Un denunciante sugiere que en el caso de terrenos sin estas restricciones en la zona de «Las Tablas» los precios de los bienes inmuebles aumentaron aproximadamente un 250 % entre 1998 y 2011. Suponiendo que el valor alegado de «Las Tablas» en 1998 era de 595 194 EUR, como explican las autoridades españolas, el incremento de valor hasta 2011 sería de aproximadamente un 3 700 %.

(33) Esto parece indicar que el supuesto valor del terreno es demasiado alto en 2011, a menos que se pueda acreditar que el supuesto valor del terreno era demasiado bajo en 1998. En ambos casos, el Real Madrid habría obtenido una ventaja económica de la transacción que no estaría justificada en condiciones de mercado. La ventaja real dependería de la diferencia entre el valor supuesto por las partes y el precio de mercado que todavía está por determinar.

(34) Podría alegarse que, suponiendo que la ventaja para el Real Madrid se originara en 1998, porque el terreno fue infravalorado en aquel momento, la ayuda entraría en el plazo de prescripción de diez años con arreglo al artículo 15, apartado 1, del Reglamento del Consejo nº 659/1999 por el que se establecen disposiciones de aplicación del artículo 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (Reglamento de procedimiento) ([3]). Sin embargo, según el artículo 15, apartado 2, de dicho Reglamento, el plazo de prescripción se contará a partir de la fecha en que se haya concedido la ayuda ilegal al beneficiario, y esa concesión no se completó hasta que las partes acordaron en 2011 aplicar o complementar finalmente los elementos del Convenio de 1998. En cualquier caso, el Real Madrid no se benefició del valor del terreno hasta 2011.

(35) La Comisión considera, por último, la posibilidad de que la valoración de las parcelas entregadas al Real Madrid conforme al Convenio de 2011 y en la zona frente a su Estadio pudieran dar lugar a una ventaja económica para el club.

3.1.3. *La ayuda cumple también las restantes condiciones del artículo 107, apartado 1, del TFUE*

(36) Por otra parte, la medida estatal es selectiva puesto que beneficia a una empresa concreta. Como resultado, el Real Madrid disfrutó de una ventaja que deriva de fondos estatales, puesto que el Estado deja de percibir posibles ingresos. La ventaja para un club que juega en primera división de su liga nacional puede además afectar a la competencia y al comercio entre Estados miembros. Estos clubes compiten por estar en las competiciones europeas y participan en los mercados de comercialización y derechos televisivos. Los derechos de radiodifusión, la comercialización y los patrocinios son fuentes de ingresos por las que los clubes de las ligas de primera división compiten con otros clubes dentro y fuera de su propio país. Cuanto más dinero tienen los clubes para fichar jugadores estrella, más éxito pueden conseguir en las competiciones deportivas, lo que promete más ingresos de las actividades mencionadas. Por otra parte, la estructura de propiedad de los clubes es internacional.

([1]) Según el artículo 1100 del Código Civil, en las obligaciones recíprocas, desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro.

([2]) DO C 209 de 10.7.1997, p. 3.

([3]) DO L 83 de 27.03.1999, p. 1.

(37) Por tanto, el apoyo financiero estatal que otorga una ventaja al club deportivo profesional Real Madrid CF constituye ayuda estatal a tenor del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

3.2. **Compatibilidad de la ayuda**

(38) El artículo 165 del TFUE destaca las características específicas del deporte que debe tener en cuenta la Comisión al abordar asuntos en este sector, ya que el deporte cumple una función educativa, de salud pública, cultural y recreativa. Por otra parte, la importancia económica del deporte no deja de crecer.

(39) La Comisión no ha adoptado directrices sobre la aplicación de las normas sobre ayudas estatales del Tratado a las actividades deportivas mercantiles. España tampoco alega una misión de servicio público de los clubes deportivos profesionales que pudiera evaluarse con arreglo al artículo 106, apartado 2, del TFUE. Por consiguiente, la evaluación debe estar basada directamente en el artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE. Según dicha disposición, una ayuda puede considerarse compatible con el mercado interior si facilita, con arreglo al interés común, el desarrollo de determinadas actividades o de determinadas regiones económicas.

(40) No obstante, la Comisión en este momento duda de que haya un objetivo de interés común que pudiera justificar una ayuda selectiva a un participante muy poderoso en un sector económico extremadamente competitivo. España tampoco aduce argumentos que respalden la compatibilidad de la ayuda con arreglo al artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE.

4. **DECLARACIÓN DE LAS DUDAS DE LA COMISIÓN**

(41) En consecuencia, la Comisión no puede descartar que el Convenio de julio de 2011 de regularización por no haber entregado el Ayuntamiento de Madrid la parcela de las «Las Tablas» al Real Madrid comprenda un elemento de ayuda estatal que no es compatible con el artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE. Esto se basa en las siguientes dudas sobre las que la Comisión solicita a España que facilite información relevante y concisa.

(42) La Comisión duda de si realmente era imposible que el Ayuntamiento de Madrid entregara la parcela de «Las Tablas» al Real Madrid. Esto se refiere a la presunta imposibilidad jurídica sobre la base de la calificación del suelo de dicha parcela; si la imposibilidad ya existía en 1998, es dudoso que sea imputable al Ayuntamiento de Madrid. Además se refiere a la imposibilidad de que el Ayuntamiento modificara dicha calificación, con el fin también de evitar la presunta elevada deuda para con el Real Madrid.

(43) La Comisión duda de que se haya determinado un valor de mercado de la parcela «Las Tablas». Ni en 1998 ni en 2011 se efectuó una tasación independiente. La Comisión también tiene dudas en cuanto a que sea conforme a mercado el valor de los terrenos que se entregaron al Real Madrid por el Convenio de 2011 y con motivo de la posterior permuta de terrenos en las inmediaciones del Estadio Bernabéu.

Habida cuenta de las consideraciones expuestas, la Comisión, en el marco del procedimiento del artículo 108, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, insta a España para que presente sus observaciones y facilite toda la información pertinente para la evaluación de la ayuda en un plazo de un mes a partir de la fecha de recepción de la presente carta. La Comisión insta a las autoridades españolas para que transmitan inmediatamente una copia de la presente carta al beneficiario potencial de la ayuda.

La Comisión desea llamar la atención de España sobre el artículo 14 del Reglamento (CE) nº 659/1999 del Consejo, que prevé que toda ayuda concedida ilegalmente podrá recuperarse de su beneficiario.

Por la presente, la Comisión comunica a España que informará a los interesados mediante la publicación de la presente carta y de un resumen significativo en el *Diario Oficial de la Unión Europea*. Asimismo, informará a los interesados en los Estados miembros de la AELC signatarios del Acuerdo EEE mediante la publicación de una comunicación en el suplemento EEE del citado Diario Oficial y al Órgano de Vigilancia de la AELC mediante copia de la presente carta. Se invitará a todos los interesados mencionados a presentar sus observaciones en un plazo de un mes a partir de la fecha de publicación de la presente carta.»