



Recopilación de la Jurisprudencia

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera)

de 8 de mayo de 2013*

«Libertades fundamentales — Restricción — Justificación — Ayudas de Estado — Concepto de “contrato público de obras” — Terrenos y construcciones situados en determinados municipios — Normativa nacional que subordina su transmisión a la existencia de un “vinculo suficiente” del adquirente o arrendatario potenciales con el municipio destinatario — Carga social impuesta a los promotores y a los parceladores — Incentivos fiscales y mecanismos de subvención»

En los asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11,

que tienen por objeto sendas peticiones de decisión prejudicial planteadas, con arreglo al artículo 267 TFUE, por la Cour constitutionnelle (Bélgica), mediante resoluciones de 6 de abril de 2011, recibidas en el Tribunal de Justicia el 28 de abril de 2011, en los procedimientos entre

Eric Libert,

Christian Van Eycken,

Max Bleecx,

Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ASBL,

Olivier de Clippele

y

Gouvernement flamand,

en el que participan:

Collège de la Commission communautaire française,

Gouvernement de la Communauté française,

Conseil des ministres (Asunto C-197/11)

y

All Projects & Developments NV y otros

y

Vlaamse Regering,

* Lenguas de procedimiento: francés y neerlandés.

en el que participan:

College van de Franse Gemeenschapscommissie,

Franse Gemeenschapsregering,

Ministerraad,

Immo Vilvo NV,

PSR Brownfield Developers NV (Asunto C-203/11),

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera),

integrado por el Sr. A. Tizzano (Ponente), Presidente de Sala, y los Sres. M. Ilešič, E. Levits, J.-J. Kasel y M. Safjan, Jueces;

Abogado General: Sr. J. Mazák;

Secretaria: Sra. R. Šereš, administradora;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 20 de junio de 2012;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de los Sres. Libert, Van Eycken y Bleeckx, por M^e F. Gosselin, avocat;
- en nombre del Syndicat national des propriétaires y copropriétaires ASBL, por M^{es} C. Lesaffer y E. Desair, avocats;
- en nombre de All Projects & Developments NV y otros, por los Sres. P. de Bandt y J. Dewispelaere, advocaten;
- en nombre del Vlaamse Regering, por los Sres. P. van Orshoven y A. Vandaele, advocaten;
- en nombre del Collège de la Commission communautaire française y el gouvernement de la Communauté française, por M^{es} M. Uyttendaele y J. Sautois, avocats;
- en nombre de Immo Vilvo NV, por los Sres. P. Flamey y P.J. Vervoort, advocaten;
- en nombre del Gobierno alemán, por el Sr. T. Henze y la Sra. A. Wiedmann, en calidad de agentes;
- en nombre del Gobierno neerlandés, por las Sras. C. Wissels, C. Schillemans y K. Bulterman, en calidad de agentes;
- en nombre de la Comisión Europea, por los Sres. T. van Rijn, I. Rogalski, S. Thomas y F. Wilman, en calidad de agentes;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 4 de octubre de 2012;

dicta la siguiente

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial versa sobre la interpretación de los artículos 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE y 63 TFUE, así como de los artículos 22 y 24 de la Directiva 2004/38/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativa al derecho de los ciudadanos de la Unión y de los miembros de sus familias a circular y residir libremente en el territorio de los Estados miembros por la que se modifica el Reglamento (CEE) n° 1612/68 y se derogan las Directivas 64/221/CEE, 68/360/CEE, 72/194/CEE, 73/148/CEE, 75/34/CEE, 75/35/CEE, 90/364/CEE, 90/365/CEE y 93/96/CEE (DO L 158, p. 77; correcciones de errores DO L 229, p. 35).
- 2 Estas peticiones se presentaron en el marco de sendos litigios entre los Sres. Libert, Van Eycken y Bleeckx, el Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ASBL y el Sr. de Clippele, así como All Projects & Developments NV y otras 35 empresas, respectivamente, y el Vlaamse Regering en relación con las disposiciones que someten la transmisión de bienes inmuebles situados en determinados municipios designados por el Vlaamse Regering (en lo sucesivo, «municipios destinatarios») a un «requisito específico» según el cual estos bienes sólo pueden «transferirse», es decir, venderse, alquilarse por más de nueve años o someterse a un derecho de enfiteusis o de superficie, a personas que, conforme al dictamen de una comisión de evaluación provincial, tienen una «vinculación suficiente» con dichos municipios.
- 3 Además, en el asunto C-203/11 la Cour constitutionnelle pregunta al Tribunal de Justicia si los artículos 49 TFUE, 56 TFUE, 63 TFUE, 107 TFUE y 108 TFUE y las Directivas 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (DO L 376, p. 36), y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios (DO L 134, p. 114), en su versión resultante del Reglamento (CE) n° 596/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2009 (DO L 188, p. 14) (en lo sucesivo, «Directiva 2004/18»), se oponen a disposiciones que imponen en determinados supuestos una «carga social» a los parceladores y a los promotores, consistente, en esencia, en destinar una parte de su proyecto de construcción a viviendas sociales o en abonar una contribución social, lo que permite a estos operadores tener derecho, como contrapartida, a determinados incentivos fiscales y a mecanismos de subvención.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

- 4 El artículo 1 de la Directiva 2004/18 establece:
 - «1. A efectos de la presente Directiva, serán de aplicación las definiciones que figuran en los apartados 2 a 15.
 2.
 - a) Son «contratos públicos» los contratos onerosos y celebrados por escrito entre uno o varios operadores económicos y uno o varios poderes adjudicadores, cuyo objeto sea la ejecución de obras, el suministro de productos o la prestación de servicios en el sentido de la presente Directiva.
 - b) Son «contratos públicos de obras» los contratos públicos cuyo objeto sea bien la ejecución, o bien conjuntamente el proyecto y la ejecución de obras relativas a una de las actividades mencionadas en el anexo I o de una obra, bien la realización, por cualquier medio, de una obra que responda a

las necesidades especificadas por el poder adjudicador. Una «obra» es el resultado de un conjunto de obras de construcción o de ingeniería civil destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica.[...]

5 Con arreglo al artículo 1 de la Directiva 2004/38:

«La presente Directiva establece:

- a) las condiciones de ejercicio del derecho de libre circulación y residencia en el territorio de los Estados miembros de los ciudadanos de la Unión [Europea] y los miembros de su familia;
- b) el derecho de residencia permanente en el territorio de los Estados miembros de los ciudadanos de la Unión y los miembros de su familia;
- c) las limitaciones a los derechos establecidos en las letras a) y b) por razones de orden público, seguridad pública o salud pública.»

6 El artículo 3, apartado 1, de esta Directiva tiene el siguiente tenor:

«La presente Directiva se aplicará a cualquier ciudadano de la Unión que se traslade a, o resida en, un Estado miembro distinto del Estado del que tenga la nacionalidad, así como a los miembros de su familia, tal como se definen en el punto 2 del artículo 2, que le acompañen o se reúnan con él.»

7 El artículo 22 de dicha Directiva, titulado «Ámbito territorial», dispone:

«El derecho de residencia y el derecho de residencia permanente se extenderán a todo el territorio del Estado miembro de acogida. Los Estados miembros sólo podrán establecer limitaciones territoriales al derecho de residencia o al derecho de residencia permanente cuando éstas estén previstas también para sus propios nacionales.»

8 El artículo 24 de la Directiva 2004/38, titulado, «Igualdad de trato», establece, en su apartado 1:

«Con sujeción a las disposiciones específicas expresamente establecidas en el Tratado [CE] y el Derecho derivado, todos los ciudadanos de la Unión que residan en el Estado miembro de acogida en base a la presente Directiva gozarán de igualdad de trato respecto de los nacionales de dicho Estado en el ámbito de aplicación del Tratado. El beneficio de este derecho se extenderá a los miembros de la familia que no tengan la nacionalidad de un Estado miembro, beneficiarios del derecho de residencia o del derecho de residencia permanente.»

9 La Decisión 2005/842/CE de la Comisión, de 28 de noviembre de 2005, relativa a la aplicación de las disposiciones del artículo 86 [CE], apartado 2, a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general (DO L 312, p. 67; en lo sucesivo, «Decisión SIEG»), establecía en su artículo 1:

«La presente Decisión establece las condiciones para que una ayuda estatal en compensación por servicio público concedida a determinadas empresas a las que se ha atribuido el funcionamiento de servicios de interés económico general pueda considerarse compatible con el mercado común y quedar exenta del requisito de notificación establecido en el artículo 88 [CE], apartado 3.»

10 El artículo 3 de dicha Decisión, titulado «Compatibilidad y exención de notificación» disponía:

«Las ayudas estatales en forma de compensaciones por servicio público que cumplan las condiciones establecidas en la presente Decisión serán compatibles con el mercado común y estarán exentas de la obligación de notificación previa prevista en el artículo 88, apartado 3, del Tratado, sin perjuicio de la aplicación de disposiciones específicas más estrictas relativas a las obligaciones de servicio público contenidas en las normativas comunitarias sectoriales.»

11 El noveno considerando de la Directiva 2006/123 tiene el siguiente tenor:

«La presente Directiva solo se aplica a los requisitos que afecten al acceso a una actividad de servicios o a su ejercicio. Así, no se aplica a requisitos tales como normas de tráfico rodado, normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural, normas de construcción [...]»

12 El artículo 2 de la misma Directiva, con la rúbrica «Ámbito de aplicación», dispone:

«1. La presente Directiva se aplicará a los servicios prestados por prestadores establecidos en un Estado miembro.

2. La presente Directiva no se aplicará a las actividades siguientes:

a) los servicios no económicos de interés general;

[...]

j) los servicios sociales relativos a la vivienda social, la atención a los niños y el apoyo a familias y personas temporal o permanentemente necesitadas proporcionados por el Estado, por prestadores encargados por el Estado o por asociaciones de beneficencia reconocidas como tales por el Estado;

[...]»

Derecho belga

13 El Decreto de la Región flamenca, de 27 de marzo de 2009, relativo a la política territorial e inmobiliaria (*Belgisch Staatsblad* de 15 de mayo de 2009, p. 37408; en lo sucesivo, «Decreto flamenco»), incluye un libro 4, sobre las medidas para facilitar el acceso a la vivienda, en el que figura un capítulo 3, «Cargas sociales», que contiene a su vez el artículo 4.1.16, a tenor del cual:

«§ 1. Cuando un proyecto de parcelación o de construcción esté sometido a una norma como aquella definida en virtud del capítulo 2, sección 2, se impondrá de pleno Derecho una carga social a la autorización de parcelación o a la autorización urbanística, respectivamente.

La carga social [...] obligará al parcelador o al promotor a realizar las actuaciones necesarias para que se haga efectiva una oferta de vivienda social que se ajuste al porcentaje aplicable al proyecto de parcelación o al proyecto de construcción.

[...]»

14 El artículo 4.1.17 de dicho Decreto, incluido en el mencionado capítulo 3, dispone:

«El parcelador o el promotor podrá ejecutar la carga social de alguno de los modos siguientes, a su elección:

1° en especie, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 4.1.20 a 4.1.24;

2° mediante la venta de terrenos exigidos para la oferta de vivienda social establecida a una organización de viviendas sociales, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4.1.25;

3° mediante el arrendamiento de viviendas construidas en el marco de una parcelación o de un proyecto de construcción a una agencia de alquiler social, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4.1.26;

4° mediante una combinación de lo previsto en los apartados 1°, 2° y/o 3°.»

15 A tenor del artículo 4.1.19 del Decreto flamenco:

«El parcelador o el promotor podrán ejecutar la totalidad o una parte de la carga social a través del pago de una contribución social al municipio en el que se lleva a cabo el proyecto de parcelación o de construcción. La contribución social se calculará multiplicando el número de viviendas o parcelas sociales que en principio han de realizarse por 50.000 euros y actualizando dicho importe con arreglo al índice ABEX, tomando como base diciembre de 2008. [...]»

16 Los artículos 4.1.20 a 4.1.24 del Decreto flamenco establecen, en favor de las empresas privadas que ejecutan la «carga social» en especie, incentivos fiscales y mecanismos de subvención, como la aplicación de un tipo reducido del impuesto sobre el valor añadido y de un tipo reducido del impuesto sobre transmisiones patrimoniales (artículo 4.1.20, apartado 3, párrafo segundo), una garantía de compra de las viviendas realizadas que ninguna empresa de viviendas sociales esté dispuesta a adquirir (artículo 4.1.21), y ayudas a las infraestructuras (artículo 4.1.23).

17 Con arreglo al artículo 4.1.22 de dicho Decreto:

«Una empresa de vivienda social que opere en el municipio propondrá las viviendas sociales edificadas y las parcelas delimitadas sobre la base de la carga social en nombre y por cuenta del promotor o del parcelador. La propuesta se realizará siguiendo los requisitos establecidos por el Gobierno flamenco para las cesiones de bienes inmuebles por parte de la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen y las empresas de vivienda social. El promotor o el parcelador y la empresa de vivienda social celebrarán a tal fin un convenio de gestión.

La empresa de vivienda social ejercerá, en relación con las viviendas sociales y las parcelas de que se trate, todos los derechos establecidos en el code flamand du logement o en virtud de éste, como si las hubiera edificado o delimitado ella misma.»

18 Además, el libro 3 del Decreto flamenco prevé que se concedan subvenciones con independencia de la ejecución de cualquier «carga social». En particular, se trata de las subvenciones a «proyectos de activación» (artículo 3.1.2 del citado Decreto), de la reducción de la cuota del impuesto sobre la renta de las personas físicas recaudada en el marco de la celebración de acuerdos para rehabilitación de viviendas (artículos 3.1.3 y siguientes del mencionado Decreto) y de la deducción a tanto alzado de la base imponible del impuesto sobre transmisiones patrimoniales (artículo 3.1.10 del citado Decreto).

19 El libro 5 del Decreto flamenco, titulado, «Habitar en su misma región» dispone, en su artículo 5.2.1:

«§ 1. La transmisión de terrenos y de las construcciones edificadas en los mismos está sometida a un requisito particular, en aquellas regiones en que se cumplan los dos requisitos siguientes:

- 1° que les corresponda el uso de “zona de ampliación residencial” establecido en el Real Decreto de 28 de diciembre de 1972, relativo a la presentación y ejecución de los proyectos de planes y de planes de sector, en la fecha de entrada en vigor del presente Decreto;
- 2° que, en el momento de la firma del documento privado de transmisión, el municipio en el que estén situados esté incluido en la lista más reciente de municipios destinatarios publicada en el *Belgisch Staatsblad*, a que se refiere el artículo 5.1.1, entendiéndose que el documento privado de transmisión ha sido firmado seis meses antes de que se obtenga una fecha fija a efectos de la aplicación de esta disposición, en el caso de que hayan transcurrido más de seis meses entre la fecha de la firma y la fecha de obtención de la fecha fija.

El requisito específico de transmisión implica que los terrenos y construcciones levantadas sobre los mismos sólo pueden transmitirse a personas que posean, según el dictamen de la comisión provincial de evaluación, un vínculo suficiente con el municipio. Por “transmisión” debe entenderse la venta, la toma en arriendo por más de nueve años o la constitución de un derecho de enfiteusis o un derecho de superficie.

[...]

El requisito específico de transmisión dejará de ser aplicable definitivamente, sin posibilidad de prórroga, a los veinte años contados desde el momento en que se atribuya a la transmisión inicial una fecha fija.

[...]

§ 2. A efectos del apartado 1, párrafo 2, una persona posee un vínculo suficiente con el municipio si cumple alguno de los siguientes requisitos:

- 1° haber residido ininterrumpidamente durante al menos seis años en el municipio o en un municipio limítrofe, a condición de que este municipio aparezca también en la lista de municipios destinatarios a que se refiere el artículo 5.1.1;
- 2° realizar actividades en el municipio en la fecha de la transmisión, siempre que, de media, dichas actividades tengan una duración de, por lo menos, media semana laboral;
- 3° haber creado con el municipio un vínculo profesional, familiar, social o económico en virtud de una circunstancia importante y duradera.

[...]»

20 A fines de la aplicación de estas disposiciones, los «municipios destinatarios», con arreglo al artículo 5.1.1 del Decreto flamenco, son aquellos en los que el precio medio por metro cuadrado es el más elevado y la intensidad migratoria interna o externa es mayor. Se desprende de la Decisión del Gobierno flamenco de 19 de junio de 2009, que establece una lista de municipios en el sentido del artículo 5.1.1, párrafo primero, del Decreto de 27 de marzo de 2009, relativo a la política territorial e inmobiliaria (*Belgisch Staatsblad* de 22 de septiembre de 2009, p. 63341), que los municipios destinatarios son 69.

- 21 Por último, según el artículo 5.2.3 de dicho Decreto, la Comisión de evaluación provincial y los terceros cuyos derechos se vean menoscabados podrán solicitar la nulidad de la transmisión realizada incumpliendo el requisito específico.

Litigios principales y cuestiones prejudiciales

Asunto C-197/11

- 22 En ese asunto, los Sres. Libert, Van Eycken y Bleecx, residentes en Bélgica, así como el Syndicat national des propriétaires et copropriétaires ASBL y el Sr. de Clippele, notario, solicitaron a la Cour constitutionnelle que anulara lo dispuesto en el libro 5 del Decreto flamenco, debido a que limita el derecho de adquirir o enajenar bienes inmuebles en los municipios destinatarios.
- 23 A este respecto, en su resolución de remisión dicho órgano jurisdiccional señala que las disposiciones impugnadas ante él, por un lado, impiden a las personas que carecen de un «vínculo suficiente» con los municipios destinatarios, en el sentido del artículo 5.2.1, apartado 2, de dicho Decreto, adquirir bienes inmuebles situados en esos municipios, tomarlos en arriendo durante más de nueve años o incluso someterlos a un derecho de enfiteusis o superficie. Por otro, afirma que estas disposiciones pueden disuadir a los ciudadanos de la Unión Europea que poseen o toman en arriendo un bien en estos municipios de abandonarlos para residir en otro Estado miembro o ejercer en él una actividad profesional, en la medida en que, tras un determinado período de residencia fuera de estos municipios, ya no tienen un «vínculo suficiente» con ellos.
- 24 Sobre este particular, la Cour constitutionnelle considera que, según los trabajos parlamentarios preparatorios del Decreto flamenco, éste tiene por objeto satisfacer las necesidades de vivienda de la población autóctona en determinados municipios, en los que el precio elevado del suelo da lugar a un «desplazamiento social», es decir, la exclusión del mercado inmobiliario de la población con menor capacidad económica debido a la entrada de otros grupos de población «con mayor capacidad económica» procedentes de otros municipios. Por tanto, se pregunta, en primer lugar, si tal objetivo puede considerarse incluido en el concepto de «interés general», en el sentido de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, y justificar de este modo las medidas restrictivas adoptadas por el Gobierno flamenco, y, en segundo lugar, si estas medidas son necesarias y proporcionadas a fin de cumplir tal objetivo.
- 25 En estas circunstancias, la Cour constitutionnelle decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia la siguiente cuestión prejudicial:

«¿Deben interpretarse los artículos 21 [TFUE], 45 [TFUE], 49 [TFUE], 56 [TFUE] y 63 [TFUE] y los artículos 22 y 24 de la Directiva [2004/38] en el sentido de que se oponen al régimen establecido en el libro 5 del [Decreto flamenco], titulado “Residir en su propia región”, que supedita, en determinados municipios llamados “municipios destinatarios”, la transmisión de terrenos y de las construcciones edificadas en los mismos a que el adquirente o arrendatario demuestre que presenta un vínculo suficiente con esos municipios, en el sentido del artículo 5.2.1, apartado 2, del Decreto?»

Asunto C-203/11

- 26 El litigio principal versa sobre un recurso de anulación de diferentes disposiciones del Decreto flamenco interpuesto ante la Cour constitutionnelle por All Projects & Developments NV y otras 35 sociedades de Derecho belga que ejercen una actividad profesional en el sector inmobiliario en la Región flamenca.

- 27 Dichas sociedades alegan, por un lado, que la carga social que se les impone en virtud del libro 4 del Decreto flamenco es contraria al Derecho de la Unión, y, concretamente, a la libertad de establecimiento, a la libre prestación de servicios, a la libre circulación de capitales y a las Directivas 2006/123 y 2004/18, y que los incentivos fiscales y los mecanismos de subvención, previstos en el mismo libro 4, de los que se benefician como contrapartida por la carga social que se les impone, podrían constituir ayudas de Estado ilegales, que, al no haber sido notificadas a la Comisión Europea, podrían ser objeto de una decisión de recuperación.
- 28 Por otro lado, estas mismas sociedades sostienen que el «requisito particular» relativo a la transmisión de bienes, establecido en el libro 5 del Decreto flamenco, supone un obstáculo al ejercicio de los derechos reconocidos por el Derecho de la Unión y de las libertades fundamentales garantizadas por el Tratado FUE, habida cuenta del hecho de que, debido a la aplicación de este requisitos, el número de adquirentes potenciales de las parcelas y de los inmuebles que edifican en los municipios destinatarios se ve disminuido.
- 29 En este marco, al albergar dudas respecto a la interpretación de las disposiciones pertinentes del Derecho de la Unión, la Cour constitutionnelle decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:
- «1) ¿Deben interpretarse los artículos 107 [TFUE] y 108 [TFUE], en relación o no con la Decisión [SIEG], en el sentido de que exigen que las medidas comprendidas en los artículos 3.1.3, 3.1.10, 4.1.20, apartado 3, párrafo segundo, 4.1.21 y 4.1.23 del [Decreto flamenco] deben ser notificadas a la Comisión Europea antes de la aprobación o entrada en vigor de dichas disposiciones?
 - 2) ¿Debe una normativa que impone de pleno Derecho a operadores privados, cuyos proyectos de parcelación o de construcción tienen una determinada dimensión mínima, una “carga social” que asciende a un porcentaje de un mínimo del 10 % y un máximo del 20 % de la parcelación o del proyecto de construcción y que puede prestarse en especie o mediante el pago de una cantidad de 50.000 euros por cada parcela o vivienda social no realizada, examinarse a la luz de la libertad de establecimiento, de la libre prestación de servicios o de la libre circulación de capitales, o bien debe esta normativa recibir la calificación de normativa compleja que debe ser examinada a la luz de cada una de estas libertades?
 - 3) Habida cuenta del artículo 2, apartado 2, letras a) y j), de la Directiva [2006/123], ¿es aplicable esta Directiva a una aportación forzosa de los operadores privados a la realización de viviendas y apartamentos sociales, que es impuesta de pleno Derecho como “carga social” vinculada a toda autorización de construcción y de parcelación para un proyecto que tenga una dimensión mínima determinada por ley, de modo que las viviendas sociales realizadas son adquiridas, por un precio máximo determinado de antemano, por entidades promotoras de viviendas sociales para ser arrendadas a una amplia categoría de particulares, o bien son vendidas a particulares pertenecientes a la misma categoría mediante la subrogación de entidades promotoras de viviendas sociales?
 - 4) En caso de respuesta afirmativa a la tercera cuestión, ¿debe interpretarse el concepto de “requisito por evaluar” contenido en el artículo 15 de la Directiva [2006/123] en el sentido de que comprende una obligación que incumbe a los operadores privados de contribuir, con carácter adicional o como parte de su actividad habitual, a la construcción de viviendas sociales y a transmitir las viviendas construidas por un precio máximo a organismos semipúblicos o mediante la subrogación de éstos, aunque dichos operadores privados no tengan derecho de iniciativa en el mercado de la vivienda social?

- 5) En caso de respuesta afirmativa a la tercera cuestión prejudicial, ¿debe el órgano jurisdiccional nacional imponer una sanción, y en su caso, cuál:
- a) cuando se compruebe que un nuevo requisito supeditado a evaluación de conformidad con el artículo 15 de la Directiva [2006/123] no se ha examinado de manera específica, con arreglo al artículo 15, apartado 6, de la citada Directiva;
 - b) cuando se compruebe que no se ha notificado la existencia de ese nuevo requisito, de conformidad con el artículo 15, apartado 7, de dicha Directiva?
- 6) En caso de respuesta afirmativa a la tercera cuestión prejudicial, ¿debe interpretarse el concepto de “requisito prohibido” contenido en el artículo 14 de la Directiva [2006/123] en el sentido de que no sólo se opondrá, en los supuestos descritos en dicho artículo, a una normativa nacional si ésta supedita el acceso a una actividad de servicios, o su ejercicio, a un determinado requisito, sino también si esta normativa prevé simplemente que el incumplimiento de dicho requisito tenga como consecuencia la supresión de la compensación económica por la prestación de un servicio obligatorio por mandato legal y la no devolución del aval financiero constituido para la prestación de dicho servicio?
- 7) En caso de respuesta afirmativa a la tercera cuestión prejudicial, ¿debe interpretarse el concepto de “competidor” del artículo 14, punto 6, de la Directiva [2006/123] en el sentido de que es también aplicable a un organismo público cuyas funciones se solapan parcialmente con las de los prestadores de servicios, si participa en la adopción de las decisiones mencionadas en el artículo 14, punto 6, de dicha Directiva y, además, está obligado, como última fase de un sistema en cascada, a comprar las viviendas sociales que han sido construidas por un prestador de servicios para dar cumplimiento a la carga social que se le ha impuesto?
- 8) a) En caso de respuesta afirmativa a la tercera cuestión prejudicial, ¿debe interpretarse el concepto de “régimen de autorización” contenido en el artículo 4, punto 6, de la Directiva [2006/123] en el sentido de que es aplicable a certificaciones emitidas por un organismo público una vez que ya se ha concedido la autorización de construcción o de parcelación iniciales, y que son necesarias para tener derecho a alguna de las compensaciones por el cumplimiento de una “carga social” vinculada de pleno Derecho a la autorización inicial, y que además son necesarias para reclamar la devolución del aval financiero impuesto al prestador de servicios en favor del organismo público?
- b) En caso de respuesta afirmativa a la tercera cuestión prejudicial, ¿debe interpretarse el concepto de “régimen de autorización” contenido en el artículo 4, punto 6, de la Directiva [2006/123] en el sentido de que es aplicable a un contrato que un operador privado debe celebrar, en virtud de una norma legal, con un organismo público en el marco de la subrogación de dicho organismo público para la venta de una vivienda social que ha sido construida por dicho operador privado al objeto de cumplir en especie una “carga social” vinculada de pleno Derecho a una autorización de construcción o de parcelación, habida cuenta de la circunstancia de que la celebración del contrato constituye un requisito para poder ejecutar dicha autorización?
- 9) ¿Deben interpretarse los artículos 49 [TFUE] y 56 [TFUE] en el sentido de que se oponen a una normativa que tiene como consecuencia que la concesión de una autorización de construcción o de parcelación relativa a un proyecto de una determinada dimensión mínima esté vinculada de pleno Derecho a una “carga social” que consiste en la construcción, a razón de un determinado porcentaje del proyecto, de viviendas sociales que a continuación serán vendidas, por un precio máximo limitado, a un organismo público o bien mediante la subrogación de éste?

- 10) ¿Debe interpretarse el artículo 63 [TFUE] en el sentido de que se opone a una normativa que tiene como consecuencia que la concesión de una autorización de construcción o de parcelación relativa a un proyecto de una determinada dimensión mínima esté vinculada de pleno Derecho a una “carga social” que consiste en la construcción, a razón de un determinado porcentaje del proyecto, de viviendas sociales que a continuación serán vendidas, por un precio máximo limitado, a un organismo público o bien mediante la subrogación de éste?
- 11) ¿Debe interpretarse el concepto de “contratos públicos de obras” contenido en el artículo 1, apartado 2, letra b), de la Directiva [2004/18] en el sentido de que es aplicable a una normativa que tiene como consecuencia que la concesión de una autorización de construcción o de parcelación relativa a un proyecto de una determinada dimensión mínima esté vinculada de pleno Derecho a una “carga social” que consiste en la construcción, a razón de un determinado porcentaje del proyecto, de viviendas sociales que a continuación serán vendidas, por un precio máximo limitado, a un organismo público o bien mediante la subrogación de éste?
- 12) ¿Deben interpretarse los artículos 21 [TFUE], 45 [TFUE], 49 [TFUE], 56 [TFUE] y 63 [TFUE] y los artículos 22 y 24 de la Directiva [2004/38] en el sentido de que se oponen al régimen establecido en el libro 5 del [Decreto flamenco], titulado “Residir en su propia región”, que supedita, en determinados municipios llamados “municipios destinatarios”, la transmisión de terrenos y de las construcciones edificadas en los mismos a que el adquirente o arrendatario demuestre que presenta un vínculo suficiente con esos municipios, en el sentido del artículo 5.2.1, apartado 2, del Decreto?»
- 30 Mediante auto del Presidente del Tribunal de Justicia de 7 de junio de 2001, los asuntos C-197/11 y C-203/11 se acumularon a efectos de las fases escrita y oral y de la sentencia.

Sobre las cuestiones prejudiciales

Sobre la cuestión planteada en el asunto C-187/11 y la duodécima cuestión planteada en el asunto C-203/11

- 31 Mediante estas cuestiones, que procede examinar conjuntamente, el órgano jurisdiccional remitente desea saber, en esencia, si los artículos 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE y 63 TFUE y los artículos 22 y 24 de la Directiva 2004/38 se oponen a una norma como la establecida en el libro 5 del Decreto flamenco, que somete la transmisión de bienes inmuebles situados en los municipios destinatarios a la comprobación, por parte de una comisión de evaluación provincial, de la existencia de un «vínculo suficiente» entre el adquirente o el arrendatario potenciales y estos municipios.

Observaciones previas

- 32 Ante todo, cabe señalar que el Gobierno flamenco sostiene que no procede responder a estas cuestiones, debido a que, según él, no se refieren sino a una situación meramente interna que no presenta vínculo alguno con el Derecho de la Unión. En efecto, a su juicio, los litigios principales, que afectan bien a nacionales belgas domiciliados en Bélgica, bien a empresas establecidas en territorio belga, se circunscriben al interior de un único Estado miembro, de modo que las disposiciones del Derecho de la Unión invocadas no son de aplicación.
- 33 A este respecto, se ha de recordar que, según jurisprudencia reiterada del Tribunal de Justicia, las normas del Tratado en materia de libre circulación de personas y los actos adoptados para la ejecución de éstas no pueden aplicarse a situaciones que no presenten ningún punto de conexión con alguna de las situaciones contempladas por el Derecho de la Unión y cuyos elementos pertinentes

estén todos situados en el interior de un solo Estado miembro (véanse las sentencias de 1 de abril de 2008, *Gouvernement de la Communauté française y gouvernement wallon*, C-212/06, Rec. p. I-1683, apartado 33, y de 5 de mayo de 2011, *McCarthy*, C-434/09, Rec. p. I-3375, apartado 45).

- 34 Sobre este particular, ciertamente consta que los recurrentes en el litigio principal son nacionales belgas, y que todos los elementos del litigio principal se circunscriben al interior de un único Estado miembro. No obstante, no se puede excluir de ningún modo que particulares o empresas establecidos en Estados miembros distintos del Reino de Bélgica tengan la intención de adquirir o tomar en arriendo bienes inmuebles situados en los municipios destinatarios, y, de este modo, se vean afectados por lo dispuesto en el Decreto flamenco controvertido en el litigio principal (véase, en este sentido, la sentencia de 19 de julio de 2012, *Garkalns*, C-470/11, apartado 21 y jurisprudencia citada).
- 35 Además, como puso de manifiesto el Abogado General en el punto 23 de sus conclusiones, el órgano jurisdiccional remitente ha planteado sus cuestiones al Tribunal de Justicia precisamente en el marco de un recurso de anulación de dichas disposiciones, aplicables tanto a los nacionales belgas como a los nacionales de los demás Estados miembros. Por consiguiente, la resolución que dicho órgano jurisdiccional adopte como consecuencia de la presente sentencia producirá efectos también en relación con estos últimos.
- 36 En estas circunstancias, el Tribunal de Justicia debe pronunciarse sobre las dos cuestiones mencionadas.

Sobre la existencia de una restricción a las libertades fundamentales garantizadas por el Tratado FUE

- 37 A este respecto, es necesario determinar si los artículos 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE y 63 TFUE y los artículos 22 y 24 de la Directiva 2004/38 se oponen a una normativa como la controvertida en los litigios principales y en qué medida lo hacen.
- 38 En primer lugar, ha de recordarse que el artículo 21 TFUE y, en sus respectivos ámbitos, los artículos 45 TFUE y 49 TFUE, así como los artículos 22 y 24 de la Directiva 2004/38, prohíben las medidas nacionales que impiden o disuaden a los nacionales de un Estado miembro de abandonar su Estado de origen para ejercer su derecho a la libre circulación en territorio de la Unión. Estas medidas, aunque se apliquen con independencia de la nacionalidad de las personas afectadas, constituyen obstáculos a las libertades fundamentales garantizadas por dichos artículos (véanse, en este sentido, las sentencias de 17 de enero de 2008, *Comisión/Alemania*, C-152/05, Rec. I-39, apartados 21 y 22; de 1 de diciembre de 2011, *Comisión/Hungría*, C-253/09, Rec. p. I-12391, apartados 46, 47 y 86, y de 21 de febrero de 2013, *N.*, C-46/12, apartado 28).
- 39 En el caso de autos, como señaló la Cour constitutionnelle en sus resoluciones de remisión, el libro 5 del Decreto flamenco impide a las personas que no tienen un «vínculo suficiente» con un municipio destinatario, en el sentido del artículo 5.2.1, apartado 2, de dicho Decreto, adquirir terrenos o edificios erigidos en ellos, tomarlos en arriendo por una duración superior a nueve años o establecer sobre ellos un derecho de enfiteusis o de superficie.
- 40 Además, las mencionadas disposiciones disuaden a los nacionales de la Unión que poseen o toman en arriendo un bien en los municipios destinatarios de abandonarlos para residir en territorio de otro Estado miembro o ejercer en él una actividad profesional. En efecto, tras la expiración de un determinado plazo de residencia fuera de estos municipios, estos nacionales ya no tienen necesariamente un «vínculo suficiente» con el municipio afectado, requerido por el mencionado artículo 5.2.1, apartado 2, para ejercer los derechos mencionados en el apartado anterior.

- 41 De ello se desprende que lo dispuesto en el libro 5 del Decreto flamenco constituye ciertamente una restricción de las libertades fundamentales consagradas en los artículos 21 TFUE, 45 TFUE y 49 TFUE y en los artículos 22 y 24 de la Directiva 2004/38.
- 42 En segundo lugar, por lo que respecta a la libre prestación de servicios, consagrada en el artículo 56 TFUE, las disposiciones controvertidas del Decreto flamenco podrían también obstaculizar el ejercicio de las actividades de las empresas que operan en el sector inmobiliario, en lo que atañe tanto a las establecidas en territorio belga que ofrecen sus servicios, en particular, a no residentes como a las que están establecidas en otros Estados miembros.
- 43 En efecto, con arreglo a estas disposiciones, los bienes inmuebles situados en un municipio destinatario no pueden venderse o arrendarse a cualquier ciudadano de la Unión, sino sólo a aquellos que puedan demostrar que tienen un «vínculo suficiente» con el municipio de que se trate, lo que restringe de manera manifiesta la libertad de prestar servicios de las inmobiliarias en cuestión.
- 44 Por último, en lo que atañe a la libre circulación de capitales, cabe recordar que las medidas prohibidas por el artículo 63 TFUE, apartado 1, por constituir restricciones a los movimientos de capitales, incluyen las que pueden disuadir a los residentes de un Estado miembro de realizar inversiones inmobiliarias en otros Estados miembros (véase la sentencia de 1 de octubre de 2009, *Woningstichting Sint Servatius*, C-567/07, Rec. p. I-9021, apartado 21).
- 45 Tal es el caso, en particular, de las medidas nacionales que supeditan las inversiones inmobiliarias a un procedimiento de autorización previa, restringiendo, por su propio objeto, la libre circulación de capitales (véase la sentencia *Woningstichting Sint Servatius*, antes citada, apartado 22 y jurisprudencia citada).
- 46 Pues bien, en los litigios principales es pacífico que el libro 5 del Decreto flamenco establece tal procedimiento de autorización previa, que tiene por objeto comprobar la existencia de un «vínculo suficiente» entre el adquirente o el arrendatario potencial de un bien inmueble y el municipio objetivo de que se trate.
- 47 Por consiguiente, es obligado concluir que la obligación de someterse a tal procedimiento puede disuadir a los no residentes de efectuar inversiones inmobiliarias en uno de los municipios destinatarios de la Región flamenca y que, por tanto, constituye una restricción a la libre circulación de capitales prevista en el artículo 63 TFUE.
- 48 En estas circunstancias, ha de declararse que lo dispuesto en el libro 5 del Decreto flamenco constituye claramente una restricción de las libertades fundamentales garantizadas por los artículos 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE y 63 TFUE y por los artículos 22 y 24 de la Directiva 2004/38.

Sobre la justificación de las medidas instauradas por el Gobierno flamenco

- 49 Es preciso recordar que, según jurisprudencia consolidada del Tribunal de Justicia, las medidas nacionales que pueden obstaculizar o hacer menos atractivo el ejercicio de las libertades fundamentales garantizadas por el Tratado FUE son, no obstante, admisibles siempre que persigan un objetivo de interés general, sean adecuadas para garantizar la obtención de éste y no vayan más allá de lo necesario para alcanzar el objetivo perseguido (véanse, en particular, las sentencias, antes citadas, *Woningstichting Sint Servatius*, apartado 25 y *Comisión/Hungría*, apartado 69).
- 50 A este respecto, el Vlaamse Regering alega que el requisito de existencia de un «vínculo suficiente» del comprador o del arrendatario potenciales con el municipio de que se trate se justifica en particular por el objetivo de satisfacer las necesidades de vivienda de la población autóctona más desfavorecida, en particular personas en una posición social débil y jóvenes familias o personas solteras que no están en

condiciones de generar suficiente capital para adquirir o tomar en arriendo un bien inmueble en los municipios destinatarios. En su opinión, esta parte de la población local está excluida del mercado inmobiliario debido a la llegada de grupos de personas con mayor solvencia financiera, que proceden de otros municipios y pueden hacer frente al elevado precio de los terrenos y los edificios en los municipios destinatarios.

- 51 De este modo, según el Gobierno flamenco, el régimen establecido por el artículo 5 del Decreto flamenco tiene por objeto garantizar una oferta de vivienda suficiente a las personas con escasos ingresos o a otras categorías desfavorecidas de la población local.
- 52 A este respecto, ha de recordarse que tales exigencias, relativas a la política de vivienda social de un Estado miembro, pueden ser razones de interés general y, por tanto, justificar restricciones como las establecidas por el Decreto flamenco (véanse las sentencias *Woningstichting Sint Servatius*, antes citada, apartados 29 y 30, y de 24 de marzo de 2011, Comisión/España, C-400/08, Rec. p. I-1915, apartado 74).
- 53 No obstante, aún es necesario comprobar si el requisito de la existencia de un «vínculo suficiente» con el municipio destinatario de que se trate constituye una medida necesaria y apropiada para el cumplimiento del objetivo invocado por el Vlaamse Regering, tal como se ha recordado en los apartados 50 y 51 de la presente sentencia.
- 54 Sobre este particular, ha de recordarse que el artículo 5.2.1, apartado 2, del Decreto flamenco establece tres criterios alternativos, cuyo respeto ha de ser comprobado sistemáticamente por la comisión de evaluación provincial a fin de demostrar que se cumple el requisito relativo a la existencia de un «vínculo suficiente» entre el adquirente o arrendatario potencial y el municipio destinatario. El primer criterio es la exigencia de que la persona a la que se vaya a transmitir el bien inmueble haya residido de forma ininterrumpida en el municipio destinatario o en un municipio colindante al menos seis años antes de la transmisión prevista. De acuerdo con el segundo criterio, dicho adquirente o arrendatario debe desarrollar actividades, que tengan, de media, una duración de, por lo menos, media semana laboral, en el municipio de que se trate, en la fecha de la transmisión. El tercer criterio exige que el adquirente o arrendatario haya establecido un vínculo profesional, familiar, social o económico con el municipio en cuestión por circunstancias importantes y duraderas.
- 55 Ahora bien, como señaló el Abogado General en el punto 37 de sus conclusiones, ninguno de estos criterios guarda relación directa con los aspectos socioeconómicos que se corresponden con el objetivo de proteger a la población local con menor capacidad económica en el mercado inmobiliario, invocado por el Vlaamse Regering. En efecto, pueden cumplir estos criterios no sólo la población más desfavorecida, sino también otras personas que disponen de medios económicos suficientes y que, por consiguiente, no tienen una necesidad específica de protección social en dicho mercado. De este modo, estas medidas van más allá de lo necesario para cumplir el objetivo buscado.
- 56 Además, cabe poner de manifiesto que otras medidas, menos restrictivas que las establecidas en el Decreto flamenco, pueden responder al objetivo perseguido por dicho Decreto sin conducir necesariamente, *de facto*, a una prohibición de adquisición o arrendamiento a todo comprador o arrendatario potencial que no cumpla estos requisitos. Por ejemplo, pueden disponerse primas a la adquisición u otros tipos de subvenciones específicamente concebidas en favor de las personas con menores recursos para permitir a quienes puedan demostrar que cuentan con escasos ingresos adquirir o tomar en arriendo bienes inmuebles en los municipios destinatarios.
- 57 Por último, es preciso recordar, en relación precisamente con el tercer requisito mencionado en el apartado 54 de la presente sentencia, que exige que se haya generado un vínculo profesional, familiar, social o económico entre el adquirente o arrendatario potencial y el municipio de que se trate por circunstancias importantes y duraderas, que un régimen de autorización administrativa previa no puede legitimar un comportamiento discrecional de las autoridades nacionales que pueda privar de su

efecto útil a las disposiciones de Derecho de la Unión, en particular, a las relativas a una libertad fundamental. Además, para que dicho régimen esté justificado aun cuando introduzca una excepción a tal libertad fundamental, debe basarse en criterios objetivos, no discriminatorios y conocidos de antemano, que garanticen su adecuación para establecer suficientemente los límites del ejercicio de la facultad de apreciación de las autoridades nacionales (véase, en particular, la sentencia *Woningstichting Sint Servatius*, antes citada, apartado 35 y jurisprudencia citada).

- 58 Pues bien, habida cuenta del carácter vago de este criterio y de la falta de especificidad de las situaciones en las que debe considerarse cumplido en los casos concretos, el artículo 5.2.1 del Decreto flamenco no satisface estas exigencias.
- 59 En consecuencia, un régimen de autorización administrativa previa, como el controvertido en los litigios principales, no se puede considerar basado en requisitos que puedan limitar suficientemente el ejercicio de la facultad de apreciación de la comisión de evaluación provincial, y, por tanto, tal régimen no puede justificar una excepción a una libertad fundamental garantizada por el Derecho de la Unión.
- 60 Vistas todas las consideraciones precedentes, procede responder a la cuestión planteada en el asunto C-197/11 y a la duodécima cuestión planteada en el asunto C-203/11 que los artículos 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE y 63 TFUE y los artículos 22 y 24 de la Directiva 2004/38 se oponen a una norma como la establecida en el libro 5 del Decreto flamenco, que somete la transmisión de bienes inmuebles situados en los municipios destinatarios a la comprobación, por parte de una comisión de evaluación provincial, de la existencia de un «vínculo suficiente» entre el adquirente o arrendatario potenciales y estos municipios.

Sobre las cuestiones segunda, novena y décima planteadas en el asunto C-203/11

- 61 Mediante estas cuestiones, el órgano jurisdiccional remitente desea saber, en esencia, si los artículos 49 TFUE, 56 TFUE y 63 TFUE se oponen a una norma como la establecida en el libro 4 del Decreto flamenco, a tenor de la cual se impone una «carga social» a determinados operadores económicos al concederles una licencia de construcción o parcelación.
- 62 Para dar respuesta a estas cuestiones, con carácter previo procede afirmar que, aunque la mencionada norma puede estar incluida en el ámbito de aplicación de las tres libertades fundamentales evocadas por el órgano jurisdiccional remitente, no es menos cierto que, como subrayó el Abogado General en el punto 68 de sus conclusiones, las restricciones de la libertad de establecimiento y de la libre circulación de servicios constituyen, en el litigio principal, una consecuencia inevitable de la restricción de la libre circulación de capitales y, por tanto, no justifican un examen autónomo de la misma normativa a la luz de los artículos 49 TFUE y 56 TFUE (véase, en este sentido, la sentencia de 17 de septiembre de 2009, *Glaxo Wellcome*, C-182/08, Rec. p. I-8591, apartado 51 y jurisprudencia citada).
- 63 De ello resulta que el régimen establecido en el libro 4 del Decreto flamenco debe examinarse exclusivamente a la luz de la libre circulación de capitales.
- 64 Conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, las medidas prohibidas por el artículo 63 TFUE, apartado 1, incluyen las que pueden disuadir a los residentes de un Estado miembro de realizar inversiones en otros Estados miembros. Tal es el caso, en particular, de las medidas nacionales que supeditan las inversiones inmobiliarias a un procedimiento de autorización previa, restringiendo, por su propio objeto, la libre circulación de capitales (véase la sentencia *Woningstichting Sint Servatius*, antes citada, apartados 21 y 22).

- 65 En el litigio principal, es pacífico que, con arreglo a lo dispuesto en el libro 4 del Decreto flamenco, determinados promotores o parceladores se ven obligados, a fin de obtener una licencia de edificación o de parcelación, a someterse a un procedimiento, en cuyo marco les incumbe soportar una carga social, que consiste en destinar una parte de su proyecto a la construcción de viviendas sociales o a realizar una contribución económica al municipio en el que se ejecuta dicho proyecto.
- 66 En estas circunstancias, es obligado declarar que, toda vez que los inversores en cuestión no pueden, como señala la Cour constitutionnelle en su resolución de remisión, utilizar libremente los terrenos para los fines en razón de cuyo cumplimiento se proponen adquirirlos, el régimen establecido por el libro 4 del Decreto flamenco constituye una restricción a la libre circulación de capitales.
- 67 Sin embargo, debe recordarse que, según la jurisprudencia citada en el apartado 52 de la presente sentencia, la obligación a cargo de dichos operadores económicos de cumplir la carga social prevista por dicho Decreto, en la medida en que tiene por objeto garantizar una oferta de vivienda suficiente para las personas que tienen escasos ingresos o para otras categorías desfavorecidas de la población local, puede estar justificada por exigencias vinculadas a la política en materia de vivienda social de un Estado miembro, como razón imperiosa de interés general.
- 68 No obstante, incumbe al órgano jurisdiccional remitente apreciar, a la luz de las circunstancias del litigio principal, si tal obligación satisface el criterio de proporcionalidad, es decir, si es necesaria y apropiada para el cumplimiento del objetivo perseguido.
- 69 A la luz de las consideraciones precedentes, procede responder a las cuestiones segunda, novena y décima planteadas en el asunto C-203/11 que el artículo 63 TFUE debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una norma como la establecida en el libro 4 del Decreto flamenco, según la cual se impone a determinados operadores económicos, al concederles una licencia de construcción o parcelación, una «carga social», siempre que el órgano jurisdiccional remitente aprecie que esta norma es necesaria y apropiada para el cumplimiento del objetivo que tiene por finalidad garantizar una oferta de vivienda suficiente para las personas con escasos ingresos o para otras categorías desfavorecidas de la población local.

Sobre la primera cuestión planteada en el asunto C-203/11

- 70 Mediante esta cuestión, el órgano jurisdiccional remitente desea saber, en esencia, si, habida cuenta de los artículos 107 TFUE y 108 TFUE, en relación con la Decisión SIEG, los incentivos fiscales y los mecanismos de subvención previstos en el Decreto flamenco deben calificarse de ayudas de Estado sujetas a la obligación de notificación a la Comisión.
- 71 Algunas de las medidas controvertidas tienen precisamente por objeto compensar la carga social a la que están sometidos los promotores y los parceladores y consisten, en primer lugar, en la aplicación de un tipo reducido del impuesto sobre el valor añadido sobre la venta de viviendas y de un tipo reducido del impuesto de transmisiones patrimoniales sobre la compra de un solar (artículo 4.1.20, apartado 3, párrafo segundo, del Decreto flamenco), en segundo lugar en una garantía de recompra de las viviendas edificadas (artículo 4.1.21 de éste) y, en tercer lugar, en subvenciones a las infraestructuras (artículo 4.1.23 del mismo Decreto).
- 72 Otras medidas tienen por objeto «reactivar» terrenos e inmuebles, y consisten en una reducción de la cuota del impuesto sobre la renta de las personas físicas recaudada en el marco de la celebración de acuerdos para rehabilitación de viviendas (artículos 3.1.3 y siguientes del mencionado Decreto) y en una deducción a tanto alzado de la base imponible del impuesto sobre transmisiones patrimoniales (artículo 3.1.10 del citado Decreto). Como precisó la Cour constitutionnelle en su resolución de

remisión, si bien es cierto que el beneficiario de estas medidas es una persona física, no lo es menos que generan indirectamente una ventaja a las empresas activas en el sector de la renovación de viviendas.

- 73 A fin de dar respuesta a la primera cuestión planteada en el asunto C-203/11, es preciso proveer al órgano jurisdiccional remitente de los elementos de interpretación que le permitan determinar si las medidas descritas en los dos apartados precedentes pueden calificarse de ayudas de Estado, en el sentido del artículo 107 TFUE, apartado 1 (sentencia de 10 de junio de 2010, Fallimento Traghetti del Mediterraneo, C-140/09, Rec. p. I-5243, apartados 23 y 24).
- 74 Según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la calificación de ayuda de Estado requiere que se cumplan todos los requisitos establecidos en dicha disposición. De este modo, en primer lugar, debe tratarse de una intervención del Estado o mediante fondos estatales. En segundo lugar, esta intervención debe poder afectar a los intercambios entre los Estados miembros. En tercer lugar, debe conferir una ventaja a su beneficiario. En cuarto lugar, debe falsear o amenazar con falsear la competencia (sentencias Fallimento Traghetti del Mediterraneo, antes citada, apartado 31 y jurisprudencia citada, y de 29 de marzo de 2012, 3M Italia, C-417/10, apartado 37).
- 75 En el litigio principal, aunque el órgano jurisdiccional remitente considera que las medidas adoptadas por el Gobierno flamenco cumplen los requisitos primero y cuarto recordados en el apartado anterior, alberga dudas sobre el segundo requisito, relativo a la incidencia de tales medidas en los intercambios entre los Estados miembros, y el tercero, referido a su naturaleza selectiva.
- 76 En lo que respecta al segundo requisito, ha de recordarse que, a efectos de la calificación como ayuda de Estado de una medida nacional, no es necesario acreditar la incidencia real de la ayuda de que se trate en los intercambios comerciales entre los Estados miembros y el falseamiento efectivo de la competencia, sino únicamente examinar si tal ayuda puede afectar a dichos intercambios y falsear la competencia (sentencias de 15 de diciembre de 2005, Unicredito Italiano, C-148/04, Rec. p. I-11137, apartado 54, y de 10 de enero de 2006, Cassa di Risparmio di Firenze y otros, C-222/04, Rec. p. I-289, apartado 140).
- 77 En particular, cuando una ayuda otorgada por un Estado miembro sirve para reforzar la posición de una empresa frente a otras empresas que compiten con ésta en los intercambios intracomunitarios, dichos intercambios deben considerarse afectados por la ayuda (véanse, en particular, las sentencias, antes citadas, Unicredito Italiano, apartado 56 y jurisprudencia citada, y Cassa di Risparmio di Firenze y otros, apartado 141).
- 78 A este respecto, no es necesario que la empresa beneficiaria participe en los intercambios intracomunitarios. En efecto, cuando un Estado miembro concede una ayuda a una empresa, la actividad interior puede mantenerse o aumentar, con la consecuencia de que disminuyen con ello las posibilidades de las empresas establecidas en otros Estados miembros de penetrar en el mercado del Estado miembro en cuestión. Además, el fortalecimiento de una empresa que, hasta entonces, no participaba en los intercambios intracomunitarios puede colocarla en una situación que le permita penetrar en el mercado de otro Estado miembro (sentencias, antes citadas, Unicredito Italiano, apartado 58, y Cassa di Risparmio di Firenze y otros, apartado 143).
- 79 En el asunto C-203/11, no se puede excluir que las medidas adoptadas por el Decreto flamenco refuercen la posición de las empresas beneficiarias en comparación con la de otras empresas competidoras activas en los intercambios comunitarios. Además, la ventaja, en términos de competitividad, conferida por las subvenciones concedidas a los operadores de que se trata, podría hacer más difícil que operadores establecidos en Estados distintos del Reino de Bélgica penetraran en el mercado belga, e incluso facilitar que los operadores belgas de que se trata penetraran en otros mercados.

- 80 Por otra parte, es necesario recordar que el Tribunal de Justicia ya ha considerado que una medida mediante la cual las autoridades públicas conceden a determinadas empresas un trato fiscal ventajoso que, aunque no implique una transferencia de fondos estatales coloque a los beneficiarios en una situación financiera más favorable que a los restantes contribuyentes, constituye una ayuda de Estado, en el sentido del artículo 107 TFUE, apartado 1 (véase la sentencia de 15 de junio de 2006, *Air Liquide Industries Belgium*, C-393/04 y C-41/05, Rec. p. I-5293, apartado 30 y jurisprudencia citada).
- 81 No obstante, debe ponerse de manifiesto que, con arreglo al octavo considerando y al artículo 2 del Reglamento (CE) n° 1998/2006 de la Comisión, de 15 de diciembre de 2006, relativo a la aplicación de los artículos [87 CE] y [88 CE] a las ayudas *de minimis* (DO L 379, p. 5), se considera que las ayudas que no superen el límite de 200.000 euros en un período de tres años no afectan a los intercambios entre Estados miembros y ni falsean ni amenazan con falsear la competencia. Tales medidas no están incluidas en el concepto de ayudas de Estado y, por tanto, no están sometidas a la obligación de notificación prevista en el artículo 108 TFUE, apartado 3.
- 82 En el litigio principal, corresponderá al órgano jurisdiccional remitente apreciar, a la luz de los elementos interpretativos que preceden y sobre la base de todas las circunstancias pertinentes del caso de autos, si las medidas adoptadas mediante el Decreto flamenco pueden afectar a los intercambios entre los Estados miembros y si el Reglamento n° 1998/2006 es de aplicación al presente asunto.
- 83 En cuanto al tercer requisito recordado en el apartado 74 de la presente sentencia, relativo al carácter ventajoso de dicha medidas, procede recordar que se consideran ayudas las intervenciones que, bajo cualquier forma, puedan favorecer directa o indirectamente a las empresas o que pueden considerarse una ventaja económica que la empresa beneficiaria no hubiera obtenido en condiciones normales de mercado (véase, en particular, la sentencia de 30 de marzo de 2006, *Servizi Ausiliari Dottori Commercialisti*, C-451/03, Rec. p. I-2941, apartado 59).
- 84 En cambio, en la medida en que una intervención estatal debe considerarse una compensación que constituye la contrapartida de las prestaciones realizadas por las empresas beneficiarias para el cumplimiento de obligaciones de servicio público, de forma que estas empresas no gozan, en realidad, de una ventaja financiera y que, por tanto, dicha intervención no tiene por efecto situar a estas empresas en una posición competitiva más favorable respecto a las empresas competidoras, tal intervención no está incluida en el ámbito de aplicación del artículo 107 TFUE, apartado 1 (sentencia de 24 de julio de 2003, *Altmark Trans y Regierungspräsidium Magdeburg*, C-280/00, Rec. p. I-7747, apartado 87).
- 85 No obstante, para que a tal compensación no se le aplique, en un caso concreto, la calificación de ayuda de Estado, deben cumplirse una serie de requisitos (sentencia *Altmark Trans y Regierungspräsidium Magdeburg*, antes citada, apartado 88).
- 86 Como señaló el Abogado General en el punto 50 de sus conclusiones, antes de analizar estos requisitos procede señalar que la jurisprudencia mencionada en el apartado anterior únicamente puede aplicarse en relación con las medidas establecidas en el libro 4 del Decreto flamenco, mencionadas en el apartado 71 de la presente sentencia, que sólo tienen por objeto compensar la carga social impuesta a los parceladores y a los promotores.
- 87 Por lo que atañe a los requisitos que deben cumplirse para que las mencionadas medidas no se califiquen de ayudas de Estado, debe recordarse que, en primer lugar, la empresa beneficiaria de una compensación de esa índole debe estar efectivamente encargada de la ejecución de obligaciones de servicio público y éstas deben estar claramente definidas (sentencia *Altmark Trans y Regierungspräsidium Magdeburg*, antes citada, apartado 89).

- 88 A este respecto, teniendo en cuenta, en particular, la amplia facultad de apreciación de que disponen los Estados miembros, no se puede excluir que los servicios de vivienda social puedan calificarse de servicio público. Sobre este particular, el hecho, evocado por el órgano jurisdiccional remitente, de que la carga social no beneficie directamente a los particulares, solicitantes de viviendas sociales, sino a las empresas del sector de la vivienda social, no tiene incidencia alguna sobre la calificación del servicio en cuestión.
- 89 En segundo lugar, los parámetros para el cálculo de la compensación deben establecerse previamente de forma objetiva y transparente, para evitar que ésta confiera una ventaja económica que pueda favorecer a la empresa beneficiaria respecto a las empresas competidoras (sentencia *Altmark Trans y Regierungspräsidium Magdeburg*, antes citada, apartado 90).
- 90 A este respecto, como puso de manifiesto el Abogado General en el punto 53 de sus conclusiones, resulta que, aunque la normativa nacional citada por el órgano jurisdiccional remitente permite identificar a los beneficiarios de estas medidas, no permite, sin embargo, determinar de manera suficientemente objetiva y transparente los parámetros sobre cuya base se calcula la compensación.
- 91 En tercer lugar, la compensación concedida no puede superar el nivel necesario para cubrir total o parcialmente los gastos ocasionados por la ejecución de las obligaciones de servicio público, teniendo en cuenta los ingresos correspondientes y un beneficio razonable por la ejecución de estas obligaciones (sentencia *Altmark Trans y Regierungspräsidium Magdeburg*, antes citada, apartado 92).
- 92 En cuarto lugar, la citada compensación debe calcularse sobre la base de un análisis de los costes que una empresa media, bien gestionada y adecuadamente equipada con los medios necesarios para poder satisfacer las exigencias de servicio público requeridas, habría soportado para ejecutar estas obligaciones, teniendo en cuenta los ingresos correspondientes y un beneficio razonable por la ejecución de estas obligaciones (sentencia *Altmark Trans y Regierungspräsidium Magdeburg*, antes citada, apartado 93).
- 93 El análisis de estos dos últimos requisitos precisa de una apreciación de los hechos del litigio principal.
- 94 Ahora bien, aun suponiendo que el Tribunal de Justicia pudiera disponer de los elementos necesario para proceder a esta apreciación, lo que no es el caso en el presente asunto, cabe recordar que no es competente para apreciar los hechos del litigio principal o para aplicar a las medidas o situaciones nacionales las normas de la Unión cuya interpretación ha proporcionado, ya que estas cuestiones pertenecen a la competencia exclusiva del órgano jurisdiccional nacional (véase la sentencia *Servizi Ausiliari Dottori Commercialisti*, antes citada, apartado 69 y jurisprudencia citada).
- 95 En consecuencia, incumbe a la Cour constitutionnelle apreciar, a la luz de los elementos interpretativos precedentes, si las medidas controvertidas en el litigio principal deben calificarse de ayudas de Estado, en el sentido del artículo 107 TFUE, apartado 1.
- 96 En el supuesto de que llegara a tal conclusión en relación con las medidas que compensan la carga social a la que están sometidos los promotores y los parceladores, el órgano jurisdiccional remitente pregunta además al Tribunal de Justicia si dichas medidas podrían estar exentas, en virtud de la Decisión SIEG, de la obligación de notificación establecida en el artículo 108 TFUE, apartado 3.
- 97 A este respecto, procede recordar que, con arreglo al artículo 2, apartado 1, letra b), de la Decisión SIEG, ésta se aplica, en particular, a las ayudas de Estado otorgadas en forma de compensaciones por servicio público concedidas a las empresas encargadas de viviendas sociales que realicen actividades calificadas de servicio de interés económico general por el Estado miembro correspondiente.

- 98 Como afirma el séptimo considerando de esta Decisión, los Estados miembros disponen de un amplio poder de apreciación en cuanto a la naturaleza de los servicios susceptibles de ser calificados de servicios de interés económico general.
- 99 El artículo 3 de la Decisión SIEG precisa que las ayudas estatales en forma de compensaciones por servicio público concedidas a las empresas responsables de la gestión de tales servicios de interés general que cumplan las condiciones establecidas en los artículos 4 a 6 de dicha Decisión serán compatibles con el mercado común y estarán exentas de la obligación de notificación previa.
- 100 Como señaló el Abogado General en el punto 61 de sus conclusiones, estos requisitos se inspiran en los formulados en la sentencia *Altmark Trans y Regierungspräsidium Magdeburg*, antes citada, en particular los tres primeros, sobre cuyo cumplimiento el Tribunal de Justicia carece de competencia para pronunciarse en la presente sentencia, como ya se ha afirmado en el apartado 94.
- 101 En consecuencia, para determinar si la excepción a la obligación de notificación a la Comisión en el sentido de la Decisión SIEG se aplica en las circunstancias del litigio principal, corresponde al órgano jurisdiccional remitente comprobar si los citados requisitos se cumplen en lo que atañe a las medidas contenidas en el libro 4 del Decreto flamenco, mencionadas en el apartado 71 de la presente sentencia.
- 102 Por consiguiente, procede responder a la primera cuestión planteada en el asunto C-203/11 que los incentivos fiscales y los mecanismos de subvención previstos en el Decreto flamenco pueden calificarse de ayudas de Estado en el sentido del artículo 107 TFUE, apartado 1. Incumbe al órgano jurisdiccional remitente apreciar si se cumplen los requisitos relativos a la existencia de una ayuda de Estado, y, en caso afirmativo, en relación con las medidas establecidas en el libro 4 de dicho Decreto que tienen por objeto compensar la carga social a la que están sometidos los promotores y los parceladores, comprobar si, no obstante, la Decisión SIEG se aplica a tales medidas.

Sobre las cuestiones tercera a octava planteadas en el asunto C-203/11

- 103 Mediante estas cuestiones, el órgano jurisdiccional remitente desea saber, en esencia, si la Directiva 2006/123 es de aplicación en circunstancias como las del litigio principal y, en el supuesto de que así sea, que se interpreten algunas de las disposiciones de dicha Directiva.
- 104 Para dar respuesta a estas cuestiones, es preciso recordar que, como enuncia el noveno considerando de esta Directiva, ésta no se aplica, en particular, «a requisitos tales como [...] normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural, normas de construcción [...]».
- 105 Además, con arreglo a su artículo 2, apartado 2, letra j), la mencionada Directiva no se aplica a los servicios sociales relativos a la vivienda social, ni al apoyo a personas temporal o permanentemente necesitadas, proporcionados por el Estado o por prestadores encargados por el Estado.
- 106 Pues bien, como se desprende de los apartados 50 y 51 de la presente sentencia, el Decreto flamenco persigue objetivos de ordenación del territorio y de vivienda social.
- 107 En estas circunstancias, ha de declararse que la Directiva 2006/123 no se aplica a una normativa como el Decreto flamenco y que, en consecuencia, no procede responder a las cuestiones tercera a octava planteadas en el asunto C-203/11.

Sobre la undécima cuestión planteada en el asunto C-203/11

- 108 Mediante esta cuestión, el órgano jurisdiccional remitente desea saber, en esencia, si la construcción de viviendas sociales, que deben venderse con posterioridad, a precios sometidos a límites máximos, a un organismo público de viviendas sociales o mediante la subrogación de dicho organismo en el prestador de servicios que ha edificado estas viviendas, está incluida en el concepto de «contrato público de obras» definido en el artículo 1, apartado 2, letra b), de la Directiva 2004/18.
- 109 Para dar respuesta a esta cuestión, es preciso recordar que, con arreglo al artículo 1, apartado 2, letra b), de la Directiva 2004/18, en combinación con la letra a) del mismo apartado, un contrato público de obras surge de la conjunción de cuatro requisitos, a saber, un contrato oneroso y celebrado por escrito entre un operador económico y un poder adjudicador, cuyo objeto sea bien la ejecución, bien conjuntamente el proyecto y la ejecución de obras relativas a una de las actividades mencionadas en el anexo I de dicha Directiva o de una obra, bien la realización, por cualquier medio, de una obra que responda a las necesidades especificadas por el poder adjudicador.
- 110 Toda vez que el Tribunal de Justicia no dispone de toda la información necesaria para permitirle comprobar si estos criterios se cumplen en el litigio principal, en el presente asunto se limitará a proporcionar al órgano jurisdiccional remitente elementos que pueden serle de utilidad a fin de llevar a cabo esta apreciación.
- 111 En particular, en lo tocante a la existencia de un contrato celebrado por escrito, se deduce de la resolución de remisión que la Cour constitutionnelle parece albergar dudas acerca de si este criterio se cumple en el caso de autos, en la medida en que la carga social impuesta, consistente en la edificación de viviendas sociales, no es realmente objeto de un acuerdo entre la Administración y el operador económico interesado. En efecto, el Decreto flamenco impone la carga social directamente a los promotores y a los parceladores y se les aplica por el mero hecho de ser propietarios de terrenos para los que solicitan una licencia de edificación o de parcelación.
- 112 A este respecto, ha de recordarse que, para llegar a la conclusión de que existe una relación contractual determinada entre un sujeto que puede calificarse de poder adjudicador y un promotor o un parcelador, la jurisprudencia del Tribunal de Justicia exige, como señaló el Abogado General en el punto 86 de sus conclusiones, la celebración de un convenio de parcelación entre la Administración y el operador económico de que se trate, al objeto de determinar las obras que éste debe realizar y los requisitos relativos a éstas.
- 113 Cuando se ha firmado tal convenio, el que la edificación de viviendas sociales la imponga directamente la normativa interna y el que la parte contratante con la Administración sea necesariamente la persona que ostente la propiedad de los solares no basta para excluir el carácter contractual de la relación establecida entre la Administración y el parcelador de que se trate (véase, en este sentido, la sentencia de 12 de julio de 2001, Ordine degli Architetti y otros, C-399/98, Rec. p. I-5409, apartados 69 y 71).
- 114 Ahora bien, aunque es cierto que el Decreto flamenco requiere expresamente en su artículo 4.1.22, párrafo primero, la celebración de un convenio de gestión entre el promotor o el parcelador y la empresa de vivienda social, no lo es menos que este convenio, como se desprende de la resolución de remisión, no regula, en principio, las relaciones entre el poder adjudicador y el operador económico de que se trate. Además, tal convenio no parece regular la edificación de viviendas sociales, sino únicamente la fase siguiente, a saber, su comercialización.
- 115 No obstante, incumbe al órgano jurisdiccional remitente apreciar, teniendo en cuenta toda la normativa aplicable y todas las circunstancias pertinentes del litigio principal, si la edificación de viviendas sociales controvertida en el litigio principal se inscribe en el marco de una relación contractual entre un poder adjudicador y un operador económico, y si cumple el resto de criterios enunciados en el apartado 109 de la presente sentencia.

- 116 En este contexto, procede también recordar que, por un lado, la aplicación de la Directiva 2004/18 a un contrato público de obras está sometida, sin embargo, al requisito de que el valor estimado de éste alcance el umbral de aplicación establecido en el artículo 7, letra c), de dicha Directiva, y que, por otro lado, como se desprende de reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, dos tipos de contratos celebrados por entidades públicas no están incluidos en el ámbito de aplicación del Derecho de la Unión en materia de contratación pública.
- 117 Se trata, en primer lugar, de los contratos celebrados por una entidad pública con una persona jurídicamente distinta de aquella cuando, al mismo tiempo, dicha entidad ejerza sobre la mencionada persona un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios y dicha persona realice la parte esencial de sus actividades con la entidad o las entidades que la controlan (véase la sentencia de 19 de diciembre de 2012, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce y otros, C-159/11, apartado 32 y jurisprudencia citada).
- 118 En segundo lugar, se trata de los contratos que establecen una cooperación entre entidades públicas que tiene por objeto garantizar la realización de una misión de servicio público común a las mismas. En esta hipótesis, no se aplicarán las normas del Derecho de la Unión en materia de contratos públicos siempre que, además, tales contratos hayan sido celebrados exclusivamente por entidades públicas sin la participación de una empresa privada, no se favorezca a ningún prestador privado respecto a sus competidores, y la cooperación que establezcan sólo se rija por consideraciones y exigencias características de la persecución de objetivos de interés público (véase la sentencia Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce y otros, antes citada, apartados 34 y 35).
- 119 Vistas las observaciones precedentes, procede responder a la undécima cuestión planteada en el asunto C-203/11 que la edificación de viviendas sociales que deben posteriormente ser vendidas, a precios sometidos a límites máximos, a un organismo público de viviendas sociales o mediante la subrogación de este organismo en el prestador de servicios que ha edificado estas viviendas, está incluida en el concepto de «contrato público de obras» definido en el artículo 1, apartado 2, letra b), de la Directiva 2004/18 cuando se cumplen los criterios establecidos en dicha disposición, lo que corresponde comprobar al órgano jurisdiccional remitente.

Costas

- 120 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a éste resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Primera) declara:

- 1) **Los artículos 21 TFUE, 45 TFUE, 49 TFUE, 56 TFUE y 63 TFUE y los artículos 22 y 24 de la Directiva 2004/38/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativa al derecho de los ciudadanos de la Unión y de los miembros de sus familias a circular y residir libremente en el territorio de los Estados miembros por la que se modifica el Reglamento (CEE) n° 1612/68 y se derogan las Directivas 64/221/CEE, 68/360/CEE, 72/194/CEE, 73/148/CEE, 75/34/CEE, 75/35/CEE, 90/364/CEE, 90/365/CEE y 93/96/CEE, se oponen a una norma como la establecida en el libro 5 del Decreto de la Región flamenca, de 27 de marzo de 2009, relativo a la política territorial e inmobiliaria, que somete la transmisión de bienes inmuebles situados en determinados municipios designados por el Vlaamse Regering a la comprobación, por parte de una comisión de evaluación provincial, de la existencia de un «vínculo suficiente» entre el adquirente o arrendatario potenciales y estos municipios.**

- 2) El artículo 63 TFUE debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una norma como la establecida en el libro 4 del mencionado Decreto de la Región flamenca, según la cual se impone a determinados operadores económicos, al concederles una licencia de construcción o parcelación, una «carga social», siempre que el órgano jurisdiccional remitente aprecie que esta norma es necesaria y apropiada para el cumplimiento del objetivo que tiene por finalidad garantizar una oferta de vivienda suficiente para las personas con escasos ingresos o para otras categorías desfavorecidas de la población local.
- 3) Los incentivos fiscales y los mecanismos de subvención previstos en el mismo Decreto de la Región flamenca pueden calificarse de ayudas de Estado, en el sentido del artículo 107 TFUE, apartado 1. Incumbe al órgano jurisdiccional remitente apreciar si se cumplen los requisitos relativos a la existencia de una ayuda de Estado, y, en caso afirmativo, en relación con las medidas establecidas en el libro 4 de dicho Decreto que tienen por objeto compensar la carga social a la que están sometidos los promotores y los parceladores, comprobar si, no obstante, la Decisión 2005/842/CE de la Comisión, de 28 de noviembre de 2005, relativa a la aplicación de las disposiciones del artículo 86 [CE], apartado 2, a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general, se aplica a tales medidas.
- 4) La edificación de viviendas sociales que deben posteriormente ser vendidas, a precios sometidos a límites máximos, a un organismo público de viviendas sociales o mediante la subrogación de este organismo en el prestador de servicios que ha edificado estas viviendas, está incluida en el concepto de «contrato público de obras» definido en el artículo 1, apartado 2, letra b), de la Directiva 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios, en su versión resultante del Reglamento (CE) n° 596/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de junio de 2009, cuando se cumplen los criterios establecidos en dicha disposición, lo que corresponde comprobar al órgano jurisdiccional remitente.

Firmas