



## **El Abogado General Mazak considera que el Decreto flamenco sobre política territorial e inmobiliaria es contrario al Derecho de la Unión**

*Subordinar la transmisión de terrenos e inmuebles a la existencia de un vínculo suficiente del candidato a adquirente o cesionario con el municipio de que se trate constituye una restricción injustificada de los derechos fundamentales*

En Bélgica, el Decreto de la Región Flamenca, de 27 de marzo de 2009, sobre política territorial e inmobiliaria, vincula la transmisión de bienes inmuebles en determinados municipios de Flandes a la existencia de un vínculo suficiente del candidato a adquirente o cesionario con el municipio del que se trate. El mismo Decreto impone también a los parceladores y promotores realizar una oferta de viviendas de protección oficial, al mismo tiempo que prevé incentivos fiscales y mecanismos de subvención.

La Cour constitutionnelle (Bélgica), que conoce de varios recursos de anulación de dicho Decreto, pregunta al Tribunal de Justicia acerca de la compatibilidad de dicho Decreto con el Derecho de la Unión, esto es, con las libertades fundamentales y las normas que regulan las ayudas estatales y la contratación pública.

En sus conclusiones presentadas hoy, el Abogado General Ján Mazak centra su análisis, en primer lugar, en el requisito de existencia de un vínculo suficiente del candidato a adquirente o cesionario con el municipio de que se trate, es decir, uno de los municipios en los que el precio medio por metro cuadrado de los terrenos es más elevado y la intensidad migratoria interna o externa es mayor. A su juicio, este requisito constituye una restricción de las libertades fundamentales. En efecto, en realidad equivale a prohibir a determinadas personas adquirir o tomar en arriendo durante más de nueve años ciertos terrenos y los inmuebles que están contruidos sobre ellos.

Sin embargo, precisa que incumbe a la Cour constitutionnelle determinar el objetivo preciso del Decreto sobre política territorial e inmobiliaria. Si dicho Decreto tiene realmente por objeto fomentar que la población local con menor capacidad económica resida en los municipios destinatarios, como sostiene el Gobierno flamenco, tal objetivo podría calificarse como objetivo social vinculado a la política de ordenación territorial, que es una razón imperiosa de interés general. No obstante, el Abogado General menciona la posición que sobre este particular sostiene la comunidad de lengua francesa, que alega que el objetivo real del Decreto es conservar el carácter flamenco de la población de los municipios destinatarios. A juicio del Abogado General, es evidente que este objetivo no puede calificarse como razón imperiosa de interés general.

De todos modos, aun admitiendo que el requisito de existencia de un vínculo suficiente del candidato a adquirente o cesionario del bien inmueble pueda garantizar el cumplimiento del objetivo perseguido, el Abogado General estima que esta medida va más allá de lo necesario para cumplirlo.

En efecto, el Decreto sobre política territorial e inmobiliaria establece tres criterios alternativos para que se cumpla el requisito de existencia de un vínculo suficiente con el municipio de que se trate. El primer criterio consiste en la exigencia de que la persona a la que se debe transmitir el bien inmueble esté domiciliada en el municipio destinatario durante al menos seis años antes de la

transmisión. En virtud del segundo criterio, el candidato a adquirente o cesionario debe, en la fecha de la transmisión, desempeñar actividades en el municipio de que se trate. El tercer criterio se refiere a un vínculo profesional, familiar, laboral o económico con el municipio de que se trate por circunstancias importantes y de larga duración. La comisión provincial de evaluación valora si el candidato a adquirente o cesionario del bien inmueble cumple alguno o varios de estos criterios.

Según el Abogado General, se podría alcanzar el objetivo perseguido mediante otras medidas sin necesidad de llegar a prohibir la adquisición o el arrendamiento. Podría tratarse, por ejemplo de primas a la compra, de un sistema de precios regulados en los municipios destinatarios o de medidas de acompañamiento adoptadas por la autoridad destinadas a la población local protegida.

Seguidamente, por lo que se refiere a los incentivos fiscales y a los mecanismos de subvención previstos por el Decreto territorial e inmobiliario, el Abogado General considera que estas medidas pueden dividirse en dos grupos con finalidades diferentes. Las medidas que forman parte del primer grupo van dirigidas a reactivar determinados terrenos e inmuebles. Se trata de una reducción de la cuota del impuesto sobre la renta de las personas físicas para el prestamista que concluye un acuerdo para rehabilitación de vivienda y de una reducción de la base imponible del derecho de transmisiones patrimoniales. Las medidas que forman parte del segundo grupo compensan la carga social impuesta a parceladores y promotores. Pertenecen a este grupo el tipo reducido del impuesto sobre el valor añadido por la venta de vivienda y el tipo reducido del impuesto de transmisiones patrimoniales por la compra de un terreno edificable, las subvenciones a infraestructuras, y también la garantía de compra por parte de una organización de vivienda de protección oficial de la vivienda social realizada.

A la pregunta de la Cour constitutionnelle de si estas medidas deben calificarse de ayudas estatales y si deben ser notificadas a la Comisión, el Abogado General responde que incumbe al tribunal remitente comprobar si estas medidas pueden afectar a los intercambios entre Estados miembros y si cumplen los requisitos establecidos por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia.

Otra serie de cuestiones de la Cour constitutionnelle versan sobre la carga social que, según el Decreto territorial e inmobiliario, obliga a los parceladores o promotores a realizar una oferta de vivienda de protección oficial. En este contexto, el Abogado General afirma que es preciso determinar el objetivo de la normativa en cuestión y apreciar si éste puede calificarse de razón imperiosa de interés general.

Según el Gobierno flamenco, la normativa responde a un problema real, más concretamente a la dramática escasez de vivienda asequible. A juicio del Abogado General, parece que la carga social está vinculada a la política de vivienda de protección oficial de un Estado miembro y a su régimen de financiación, lo cual puede constituir una razón imperiosa de interés general, como ya ha reconocido el Tribunal de Justicia. No obstante, corresponde al órgano jurisdiccional remitente cerciorarse de cuál es el objetivo preciso de la normativa en cuestión y apreciar si una carga social se ajusta al principio de proporcionalidad, en otros términos, si puede garantizar un aumento de la oferta de vivienda social y si el objetivo fijado no podría conseguirse con medidas menos restrictivas en relación con la libre circulación de capitales.

Por último, la Cour constitutionnelle desea saber si el concepto de «contratos públicos de obras» de la Directiva 2004/18<sup>1</sup> se aplica en el caso de autos, a saber, a una normativa que supedita la concesión de una autorización de construcción o de parcelación a una carga social que consiste en la construcción, a razón de un determinado porcentaje del proyecto, de viviendas de protección oficial que a continuación serán vendidas, por un precio máximo limitado, a un organismo público, o bien mediante la subrogación de éste. El Abogado General estima que la Directiva es aplicable a tal normativa siempre que, en primer lugar, dicha normativa prevea la existencia de un contrato celebrado entre un poder adjudicador y operador económico y que, en segundo lugar, el operador

---

<sup>1</sup> 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 (DO L 134, p. 114).

económico disponga de la posibilidad real de negociar con el órgano adjudicador el contenido de dicho contrato así como el precio aplicable a las obras ejecutadas.

---

**NOTA:** Las conclusiones del Abogado General no vinculan al Tribunal de Justicia. La función del Abogado General consiste en proponer al Tribunal de Justicia, con absoluta independencia, una solución jurídica al asunto del que se ocupa. Los jueces del Tribunal de Justicia comienzan ahora sus deliberaciones sobre este asunto. La sentencia se dictará en un momento posterior.

**NOTA:** La remisión prejudicial permite que los tribunales de los Estados miembros, en el contexto de un litigio del que estén conociendo, interroguen al Tribunal de Justicia acerca de la interpretación del Derecho de la Unión o sobre la validez de un acto de la Unión. El Tribunal de Justicia no resuelve el litigio nacional, y es el tribunal nacional quien debe resolver el litigio de conformidad con la decisión del Tribunal de Justicia. Dicha decisión vincula igualmente a los demás tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.

---

*Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula al Tribunal de Justicia.*

*El [texto íntegro](#) de las conclusiones se publica en el sitio CURIA el día de su pronunciamiento*

*Contactos con la prensa: Amaranta Amador Bernal 📞 (+352) 4303 3667*