



Luxemburgo, 8 de mayo de 2013

Sentencia en los asuntos acumulados C-197/11 y C-203/11
Eric Libert, Christian Van Eycken, Max Bleeckx,
Sindicato nacional de propietarios y copropietarios ASBL,
Olivier de Clippele / Gobierno flamenco

Prensa e Información

El Decreto flamenco sobre política territorial e inmobiliaria es contrario al Derecho de la Unión

El requisito de la existencia de un «vínculo necesario» entre el adquirente potencial de un bien inmueble y el municipio destinatario constituye una restricción de las libertades 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 flamencos a la existencia de un vínculo suficiente del candidato a adquirente o a tomador en arriendo 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.

En relación con el requisito de existencia de un vínculo suficiente con el municipio destinatario, el Decreto sobre política territorial e inmobiliaria establece tres criterios alternativos para cumplir dicho requisito. El primer criterio consiste en la exigencia de que la persona a la que se debe transmitir el bien inmueble haya estado 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 en cuestión por circunstancias importantes y de larga duración. La comisión provincial de evaluación valora si el candidato a adquirente o a tomador en arriendo del bien inmueble cumple alguno o varios de estos criterios.

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

En su sentencia de hoy, el Tribunal de Justicia observa que el Decreto flamenco establece un 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 destinatario de que se trate. Afirma que la existencia de tal procedimiento equivale, en realidad, 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. Por tanto, el Tribunal de Justicia considera que estas disposiciones constituyen restricciones a las libertades fundamentales que han de estar justificadas.

A este respecto, el Gobierno flamenco alega que el requisito de existencia de un «vínculo suficiente» se justifica en particular por el objetivo de satisfacer las necesidades de vivienda de la población autóctona más desfavorecida en los municipios destinatarios. Aun admitiendo que tal objetivo puede constituir una razón imperativa de interés general, capaz de justificar restricciones como las establecidas en el Decreto, el Tribunal de Justicia señala sin embargo que ninguno de estos requisitos guarda relación directa con los aspectos socioeconómicos que se corresponden con el objetivo de proteger únicamente a la población local con menor capacidad económica en el mercado inmobiliario. En efecto, pueden cumplir estos requisitos 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. Además, se pueden establecer otras medidas para cumplir el objetivo invocado, como un régimen de subvenciones específicamente concebidas en favor de las personas con menores recursos. Por ello, estas medidas van más allá de lo necesario para cumplir el objetivo buscado.

Por otra parte, el Tribunal de Justicia sostiene que los operadores económicos, como los parceladores o los promotores, a los que se impone una «carga social» cuando se les concede una licencia de construcción o parcelación, no pueden utilizar libremente los terrenos adquiridos. Por ello, esta medida puede disuadir a los residentes en un Estado miembro de realizar inversiones inmobiliarias en otros Estados miembros y, por tanto, constituye una restricción a la libre circulación de capitales. No obstante, el Tribunal de Justicia señala que tal restricción, en la medida en que tiene por objeto garantizar una oferta de vivienda suficiente a las personas con escasos ingresos o a 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. Incumbe al órgano jurisdiccional remitente apreciar si esta obligación cumple el criterio de proporcionalidad, es decir, si es necesaria y apropiada para cumplir el objetivo perseguido.

A continuación, el Tribunal de Justicia estima que los incentivos fiscales y los mecanismos de subvención previstos en el Decreto pueden calificarse de ayudas de Estado. Incumbe al órgano jurisdiccional remitente apreciar, a la luz de los elementos interpretativos aportados por el Tribunal de Justicia, si estas medidas deben calificarse de ayudas de Estado.

Por último, el Tribunal de Justicia responde que el concepto de «contrato público de obras» recogido en la Directiva 2004/18¹ se aplica, en el caso de autos, cuando la normativa supedita la concesión de una autorización de construcción o de parcelación a una carga social que consiste en la construcción 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, y se cumplen los criterios establecidos en dicha disposición, lo que corresponde comprobar al órgano jurisdiccional remitente.

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 la sentencia se publica en el sitio CURIA el día de su pronunciamiento

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

*Las imágenes del pronunciamiento de la sentencia se encuentran disponibles en "[Europe by Satellite](#)"
☎ (+32) 2 2964106*

¹ 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).