II

(Actos cuya publicación no es una condición para su aplicabilidad)

COMISIÓN

DECISIÓN DE LA COMISIÓN

de 17 de julio de 1996

relativa a una ayuda estatal concedida por la ciudad de Maguncia, ente territorial de la República Federal de Alemania, a la empresa Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbH & Co. KG, filial de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG

(El texto en lengua alemana es el único auténtico)

(Texto pertinente a los fines del EEE)

(96/631/CE)

LA COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea y, en particular, sus artículos 92 y 93,

Después de haber emplazado a los demás Estados miembros y terceros interesados para que le presentaran sus observaciones, de conformidad con las disposiciones del apartado 2 del artículo 93 del Tratado CE,

Considerando lo que sigue:

I

El 21 de diciembre de 1994, tras haber recibido unas pormenorizadas denuncias presentadas por terceros interesados, la Comisión decidió incoar el procedimiento previsto en el apartado 2 del artículo 93 del Tratado CE con respecto a un contrato de compraventa de un terreno suscrito entre las autoridades municipales de Maguncia y la empresa Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbH & Co. KG, holding inmobiliario del grupo Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. Había llegado a la conclusión de que el contrato de compraventa podía contener elementos constitutivos de ayuda estatal incompatibles con el mercado común. Mediante carta de 23 de enero de 1995, se informó al Gobierno federal de la decisión de la Comisión, instándole a que facilitara información complementaria sobre los pormenores del caso, así como un informe pericial sobre el valor del terreno en la fecha de la venta. El 19 de abril de 1995, el Gobierno Federal comunicó a la Comisión que se había encargado dicho informe pericial y que se pronunciaría sobre él en cuanto se dispusiera del mismo.

El 5 de mayo de 1995, la Comisión publicó una comunicación relativa al inicio del procedimiento en el *Diario Oficial de las Comunidades Europeas* [1], invitando a los demás Estados miembros y terceros interesados a que presentaran sus observaciones al respecto. No se ha recibido observación alguna.

El 10 de julio de 1995, el Gobierno alemán presentó el informe pericial junto con observaciones complementarias. El 9 de octubre de 1995, se celebró una reunión entre los representantes de la Comisión y las autoridades alemanas. El 17 de enero de 1996, la Comisión formuló al Gobierno alemán algunas preguntas sobre los pormenores del informe pericial y, fundamentalmente, sobre la determinación del valor económico de ciertas cláusulas del contrato de compraventa. Mediante carta con fecha de 18 de marzo de 1996, las autoridades alemanas propusieron debatir aquellas cuestiones en una reunión entre representantes de las autoridades municipales de Maguncia, de los expertos responsables del informe pericial y de la Comisión. Dicha reunión tuvo lugar el 26 de marzo de 1996 en Bonn. Se acordó que las autoridades alemanas presentarían por escrito observaciones y datos complementarios relativos a ciertas cuestiones que no pudieron ser aclaradas durante la reunión, que el Gobierno federal envió mediante carta de 23 de mayo de 1996.

[1] DO nº C 113 de 5. 5. 1995, p. 17.

II

En virtud de un contrato suscrito el 24 de febrero de 1992, la ciudad de Maguncia adquirió al Estado federado de Renania-Palatinado un emplazamiento urbano próximo al Rin, de 24 212 m², que había servido de cuartel a una de las unidades de policía antidisturbios de dicho Estado federado. Las autoridades de Maguncia tenían la intención de desplazar esta unidad a otra zona para hacer más atractivo el centro urbano.

Las autoridades municipales adquirieron el inmueble por 33 950 000 marcos alemanes (1 402,20 marcos/m²), precio fijado sobre la base de una tasación realizada por el servicio de obras públicas de Maguncia-sur (Staatsbauamt Mainz-Süd) el 8 de julio de 1980, es decir, doce años antes de la firma del contrato, y que se compone de 10 895 400 marcos alemanes (450 marcos/m²) por el terreno y 23 054 600 marcos alemanes por los edificios. El contrato preveía que los terrenos pasarían a ser propiedad municipal a mediados de 1994.

A tenor de lo dispuesto en el contrato entre la ciudad de Maguncia y el Estado federado de Renania-Palatinado, la finalidad del traspaso es que la primera, previo derribo de los edificios existentes, venda el terreno a Siemens AG, Siemens Nixdorf Informationssysteme AG o a empresas vinculadas a éstas, en las siguientes condiciones:

— el comprador final se compromete a construir un complejo de edificios de oficinas para un centro de distribución y formación de Siemens AG y/o Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. En caso de incumplimiento, pagará una pena contractual de 7 millones de marcos alemanes;

— el comprador final deberá alquilar la superficie construida a Siemens AG, Siemens Nixdorf Informationssysteme AG o empresas vinculadas a éstas por un periodo mínimo de quince años. Éstas deberán desarrollar una actividad sujeta al impuesto sobre actividades económicas («Gewerbesteuer») en beneficio de la ciudad de Maguncia;

— en caso de que esta última disposición no se cumpla, o sólo se cumpla parcialmente, el comprador final se compromete a pagar un incremento sobre el precio que corresponda al valor de mercado real del emplazamiento en la fecha de firma del contrato de compraventa, pero un importe mínimo de 40 millones de marcos alemanes, debiendo transferir la ciudad de Maguncia al Estado federado de Renania-Palatinado la mitad de dicho importe;

— esta última condición deberá asegurarse con una hipoteca de máximo.

El 24 de febrero de 1992, la ciudad de Maguncia vendió la mayor parte del emplazamiento, junto con otros terrenos que ya eran de su propiedad, a Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbH & Co. KG (en lo sucesivo «Fort Malakoff»), holding inmobiliario de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. El precio de venta del emplazamiento, de una superficie total de 22 010 m², ascendió a 13 528 650 marcos alemanes (614,66 marcos/m²).

El contrato de compraventa suscrito entre Fort Malakoff y la ciudad de Maguncia reúne las condiciones que la ciudad, por su parte, había aceptado con respecto al Estado federado de Renania-Palatinado:

— Fort Malakoff deberá construir un complejo de oficinas con una superficie útil de 25 000 m² y un aparcamiento subterráneo de 800 plazas para un centro de distribución y formación de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG. El plazo para su construcción será de cinco años, a partir del otorgamiento del contrato de compraventa; es decir, deberá estar finalizado en febrero de 1997;

— en caso de que la construcción no esté finalizada a tiempo, o de que Fort Malakoff venda el emplazamiento a un tercero, la ciudad de Maguncia estará facultada para exigir la retrocesión del emplazamiento, en virtud de una anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, así como una indemnización global de 7 millones de marcos alemanes;

— Fort Malakoff tiene la obligación de arrendar el complejo de oficinas a Siemens AG, Siemens Nixdorf Informationssysteme AG o empresas vinculadas a éstas, por un período mínimo de quince años y, a más tardar, un año después de su terminación; en él las empresas deberán ejercer una actividad sujeta al impuesto sobre actividades económicas;

— en caso de que esta última cláusula no se cumpla, o se cumpla sólo parcialmente, Fort Malakoff deberá pagar la diferencia entre el precio acordado y el valor de mercado real en el momento de la venta, pero como mínimo 40 millones de marcos alemanes, incluida la citada indemnización global de 7 millones de marcos alemanes;

— este derecho potencial de la ciudad de Maguncia quedó asegurado mediante una hipoteca de máximo de mejor rango que se inscribiría en el Registro de la Propiedad, por valor de 40 millones de marcos alemanes, teniendo preferencia sobre ella, no obstante, las hipotecas constituidas para cubrir hasta el 50 % de los costes de construcción más el precio de venta del terreno.

El pago se haría efectivo en la fecha de la cesión de la propiedad, prevista para el 1 de enero de 1995. No se acordó el pago de intereses por el período transcurrido entre la fecha de firma del contrato y la de cesión del emplazamiento.

III

El Gobierno alemán estima que el contrato de compraventa del terreno suscrito entre la ciudad de Maguncia y Fort Malakoff no contiene elementos constitutivos de ayuda de Estado.

A su juicio, el precio abonado por las autoridades municipales para adquirir el terreno (1 402,20 marcos/m²) es irrelevante en lo que respecta al valor del emplazamiento vendido a Fort Malakoff, porque la ciudad había adquirido un terreno edificado para venderlo como terreno sin edificar tras derribar el cuartel de la policía, asumiendo, por motivos urbanísticos de interés general, los costes de las obras.

El grupo independiente de expertos inmobiliarios de la ciudad de Maguncia, al que, el 14 de febrero de 1995, las autoridades municipales habían encomendado que examinara «si en el precio de venta del emplazamiento objeto de valoración hay elementos constitutivos de ayuda de estado ilegal», determinó el valor de mercado del terreno en la fecha de firma del contrato de compraventa (fecha de valor) y emitió un dictamen sobre la importancia económica de las distintas cláusulas del mismo. El Gobierno alemán remitió el informe a la Comisión y subrayó que compartía la opinión de los expertos sobre la importancia económica de las cláusulas contractuales.

Los expertos llegaron a las siguientes conclusiones:

— el valor de mercado del terreno sin edificar, calculado sobre la base de los precios de emplazamientos similares en el área de Maguncia, ascendía en la fecha de celebración del contrato de venta a 969 marcos/m²;

— los expertos comprobaron que la ubicación del terreno presentaba algunas desventajas con respecto a otras zonas de la ciudad. Por ejemplo, frente a los terrenos tomados como referencia, el comprador se vería obligado a proceder al drenaje de aguas subterráneas debido a la proximidad del Rin. Estas cargas fueron evaluadas en 58 marcos/m², importe que, tras un debate mantenido el 26 de marzo de 1996, fue corregido y fijado en 59 marcos/m²;

— se añadieron 44 marcos/m² en concepto de obras de derribo de los edificios existentes (el emplazamiento se vendió sin edificar y los costes de saneamiento los asumió la ciudad);

— la obligación del comprador de construir un determinado tipo de edificio dentro de un plazo fijado se evaluó en 158,50 marcos/m²;

— la cláusula en virtud de la cual el comprador no pagaría el precio de compra hasta que se cediera la propiedad fue calificada de ventaja para el comprador y, como tal, valorada en 131 marcos/m²;

— a juicio de los expertos, la obligación impuesta a Fort Malakoff de arrendar el terreno edificado, por lo menos durante quince años, a Siemens AG y/o Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, que lo utilizarán como centro de formación, era neutral (wertneutral) -es decir, ni añadía ni restaba valor- para el comprador. Los expertos consideraron que, por lo general, este tipo de cláusulas están previstas en un contrato de arrendamiento que el comprador ha suscrito ya antes de aceptar un compromiso de esta índole, de forma que no supone ninguna desventaja económica para él. La misma opinión sostuvieron los expertos con respecto a la cláusula en virtud de la cual el comprador, en caso de incumplimiento, deberá pagar la diferencia entre el precio de compra acordado y el precio de mercado en la fecha de valor, pero por lo menos 40 millones de marcos alemanes, porque también esta obligación suele estar prevista en un contrato de arrendamiento suscrito con anterioridad;

— la ciudad de Maguncia y Fort Malakoff previeron en el contrato que el comprador pagará en su caso la diferencia entre el precio de compra acordado y el valor de mercado en la fecha de firma del contrato, y fijaron para ello un importe mínimo global de 40 millones de marcos alemanes. En caso de que los expertos designados por las partes valoren el terreno en más de 53 528 000 marcos alemanes, podrá incrementarse también el importe a cargo del comprador. Además, el contrato obliga a éste a garantizar este derecho potencial mediante una hipoteca de máximo de mejor rango inscrita en el Registro de la Propiedad, por valor de 40 millones de marcos alemanes. Aunque la hipoteca sería de mejor rango, se acordó que tendrían preferencia las hipotecas que cubrían hasta el 50 % de los costes de construcción de los edificios previstos, más el precio de compra. Esta obligación, un derecho real de garantía en forma de hipoteca, fue considerada una desventaja económica especial para el comprador y los expertos estiman que ha de compensarse con una reducción del precio de compra, conforme a la práctica habitual del mercado. Aducen que la hipoteca de máximo eleva los costes de financiación del proyecto inmobiliario, porque no sería posible ofrecer a los acreedores una hipoteca de mejor rango que cubriera más del 50 % de los costes de construcción más el precio de compra. Por tanto, el comprador debería optar entre asumir unos intereses más elevados sobre los préstamos o aportar más capital propio. La desventaja de esta cláusula fue estimada, partiendo de una prima normal aplicable a una garantía de buen fin (1,2 %) en sustitución de la hipoteca de mejor rango, en 5 416 792 marcos alemanes (246 marcos/m²).

En consecuencia, el valor de mercado del terreno considerado fue determinado como sigue:

— Valor de mercado «normal»	968.00	marcos/m²
— menos costes de las medidas de drenaje y de las desventajas de ubicación	− 59.00	marcos/m²
— menos costes de las obras de derribo	− 44.00	marcos/m²
— menos obligación de edificar	− 158.50	marcos/m²
— más ventaja por aplazamiento del pago	+ 131.00	marcos/m²
— menos desventaja por obligación de garantizar mediante hipoteca el pago de la diferencia entre el precio acordado y el valor de mercado	− 246.00	marcos/m²
Valor de mercado «especial»	= 591,50	marcos/m²

Los expertos llegaron a la conclusión de que el precio de compra acordado (13 528 650 marcos alemanes o 614,66 marcos/m²) no era inferior al valor de mercado «especial» del terreno.

A juicio del Gobierno federal, habida cuenta de la competencia profesional de los expertos independientes en tasaciones inmobiliarias, no ha de ponerse en entredicho el valor de mercado «normal» del terreno que éstos determinaron tomando como referencia otras ventas de terrenos en zonas similares del área de Maguncia sin tomar en consideración las cláusulas contractuales acordadas entre la ciudad y Fort Malakoff. Asimismo, se adhiere claramente a los cálculos y argumentos de los expertos en relación con las condiciones especiales del contrato de compraventa.

En su opinión, la obligación de construir en el terreno un tipo concreto de edificio en un plazo determinado es poco habitual, dado que, en condiciones normales de mercado, al vendedor le es indiferente que el terreno vendido se destine a un determinado fin. En el presente caso, las autoridades de Maguncia, que poseen cierta experiencia con otros solares urbanos que permanecieron vacíos durante bastante tiempo, querían establecer esta obligación para evitar que el emplazamiento permaneciera mucho tiempo sin edificar y obstaculizara sus proyectos de desarrollo urbano. La desventaja económica que se deriva de esta cláusula debería compensarse, a su juicio, con una reducción del precio de compra.

Por otro lado, el Gobierno alemán alega que la obligación de garantizar mediante hipoteca el pago de la diferencia entre el precio de compra acordado y el valor de mercado, así como la desventaja que se deriva de ella, ha de analizarse en el contexto de la solvencia limitada de Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff mbH & Co. KG, una sociedad en comandita cuyo socio comanditario es una sociedad de responsabilidad limitada (GmbH) con un capital social de sólo 50 000 marcos alemanes.

IV

Conforme al apartado 1 del artículo 92 del Tratado CE, las ayudas otorgadas por los Estados o mediante fondos estatales, bajo cualquier forma, que falseen o puedan falsear la competencia favoreciendo a determinadas empresas o producciones son incompatibles con el mercado común en la medida en que afecten a los intercambios comerciales entre Estados miembros.

En el presente caso, la cuestión de la existencia o no de ayuda de estado conforme al apartado 1 del artículo 92 del Tratado CE se centra en determinar si las condiciones de la venta del terreno, por parte de la ciudad de Maguncia, a Fort Malakoff se apartan de las prácticas y criterios comerciales habituales en una medida que pueda ser constitutiva de ayuda de estado (véanse la Decisión 92/11/CEE de la Comisión [1] y la Decisión 92/465/CEE de la Comisión [2]).

En principio, la Comisión considera que, cuando el Estado pretende vender un terreno, la mejor vía para determinar su valor es mediante licitación abierta e incondicional, para que todos los compradores interesados puedan presentar su oferta y sea la mejor o la única la que obtenga la adjudicación, o bien mediante un procedimiento comparable a la licitación para vender el terreno en las mejores condiciones de mercado posibles (véase la Comunicación de la Comisión en el asunto «Fresenius» [3]).

Si, por el contrario, el Estado decide no aplicar tal procedimiento, sino vender el terreno a un inversor determinado, fijando el precio tras la elección del comprador, la Comisión considera que el valor de mercado del terreno ha de ser determinado por expertos inmobiliarios independientes que, conforme a métodos que gocen de aceptación general, determinen el valor de mercado/precio de compra del terreno sobre la base de ventas recientes de terrenos comparables y de cualesquiera otros indicadores de mercado generalmente aceptados.

En el caso del contrato de compraventa suscrito entre la ciudad de Maguncia y Fort Malakoff, las autoridades municipales no optaron por ninguno de los citados procedimientos. Por este motivo, al incoar el procedimiento del apartado 2 del artículo 93 del Tratado CE, la Comisión pidió al Gobierno alemán que presentara un informe pericial sobre el valor del terreno en la fecha de firma del contrato.

La Comisión coincide con el Gobierno alemán en que el precio al que la ciudad de Maguncia compró el terreno al Estado federado de Renania-Palatinado no representa necesariamente el valor de mercado del solar que fue vendido a Fort Malakoff. El terreno fue adquirido, edificado y, posteriormente, vendido sin edificar. Por tanto, la ciudad ha vendido un bien distinto del adquirido anteriormente, razón por la cual el hecho de que la valoración sea diferente no significa que lo haya vendido por debajo del precio de mercado. La ciudad, como propietaria del emplazamiento adquirido al Estado federado, tiene derecho (artículo 903 Código Civil alemán) a derribar los edificios para poder vender un terreno sin edificar, aun cuando, como consecuencia de ello, se reduzca su valor. El Estado puede adoptar este tipo de decisiones (artículo 222 del Tratado CE) -por ejemplo, por razones de desarrollo urbano- sin que la Comisión pueda, en principio, impugnarlas.

(1) DO nº L 6 de 11. 1. 1992, p. 36.
(2) DO nº L 263 de 9. 9. 1992, p. 15.
(3) DO nº C 21 de 25. 1. 1994, p. 4.

Sin embargo, en el presente caso, tanto el Estado federado de Renania-Palatinado como la ciudad de Maguncia partieron de la base de que el precio de compra acordado era inferior al precio de mercado del terreno. Tanto en el contrato entre el Estado federado y la ciudad como en el suscrito entre ésta y Fort Malakoff se establece que el comprador final, Fort Malakoff, deberá pagar la diferencia entre el precio acordado y el valor de mercado real en la fecha de firma del contrato. El hecho de que se acordara un importe global de 40 millones de marcos alemanes, a pesar de que más tarde se iba a proceder a una nueva tasación, indica que las partes estimaban que el terreno se vendía muy por debajo del valor de mercado real. Esta valoración, que entretanto ya ha sido superada como consecuencia del informe pericial, podría radicar en que el atlas de valoración del suelo («Bodenrichtwertatlas») ofrecía, para las zonas mixtas/céntricas de Maguncia (Misch-/Kerngebiete MI/MK, §§ 6, 7 BauNVO), un valor indicativo de hasta 3 000 marcos/m². Aunque el emplazamiento considerado no está situado en una zona calificada formalmente de zona mixta/céntrica, por sus características y su entorno se aproxima bastante a la definición legal de este tipo de zonas. El importe citado ofrece un reflejo de las magnitudes que han podido ser tomadas en consideración con respecto al valor de mercado real del emplazamiento.

La ciudad de Maguncia encargó a los expertos que examinaran «si en el precio de venta del emplazamiento objeto de valoración hay elementos constitutivos de ayuda». A juicio de la Comisión, los expertos independientes son competentes para determinar el valor general de mercado del terreno, pero no para dilucidar si un determinado contrato de compraventa inmobiliaria es o no constitutivo de ayuda de estado. Como las autoridades alemanas compartían claramente los argumentos y cálculos de los expertos en relación con el valor de mercado «especial» del terreno, es decir, el valor económico de algunas disposiciones particulares del contrato de compraventa suscrito entre la ciudad de Maguncia y Fort Malakoff, se puede considerar que se trata de la posición del propio Gobierno alemán.

Básicamente, los expertos fijaron el valor de mercado «general» del terreno en 968 marcos/m². Los importes de 59 marcos/m² (ciertas desventajas de ubicación y obras de drenaje necesarias) y de 44 marcos/m² (costes del derribo de los edificios existentes), que los expertos restaron del valor de mercado «general», han de considerarse parte de la tasación general del terreno por parte de los expertos, de forma que se obtiene un valor de mercado «normal» de 865 marcos/m². Este importe correspondería al precio de compra que cabría esperar conforme a las prácticas comerciales habituales en condiciones normales de mercado.

Con todo, el contrato de compraventa suscrito entre la ciudad de Maguncia y Fort Malakoff se aparta en algunos aspectos de las prácticas y criterios comerciales habituales. Teniendo en cuenta los argumentos y cálculos del Gobierno alemán a los que se ha hecho referencia, la Comisión estima que determinadas obligaciones y cláusulas contractuales, en condiciones normales de mercado, pueden ejercer realmente cierta influencia sobre el precio de compra.

En primer lugar, el contrato obliga a Fort Malakoff a construir en el terreno, en un plazo determinado previamente, un tipo concreto de edificio. Tal obligación es poco habitual en la medida en que, en condiciones normales de mercado, al vendedor no le interesa el fin al que se vaya a destinar el terreno vendido. Sin embargo, en el presente caso, las autoridades municipales, habida cuenta de experiencias anteriores con otros solares urbanos que permanecieron durante mucho tiempo vacíos, querían obligar al comprador a edificar para evitar que el terreno permaneciera sin utilizar, lo que iría en contra de sus planes de desarrollo urbano. Los expertos evaluaron la desventaja económica que supone esta disposición en 158,50 marcos/m².

En segundo lugar, según el Gobierno alemán y los expertos, el contrato suscrito entre la ciudad y Fort Malakoff establece un plazo inusualmente largo entre la firma del contrato y la cesión de la propiedad. Esta ventaja para el comprador debería compensarse mediante un aumento del precio de compra. Los expertos cifraron la ventaja económica de esta cláusula contractual en 131 marcos/m².

Si se tienen en cuenta ambos factores sobre la base de los valores calculados por los expertos, se obtiene un valor de mercado «especial» de 837,50 marcos/m² (865 marcos/m² menos 158,50 marcos/m² más 131 marcos alemanes/m²).

A juicio de las autoridades alemanas, que se apoyan en el informe pericial, la cláusula en virtud de la cual Fort Malakoff debe arrendar a Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, por un período mínimo de quince años, los edificios que se construirán, en los que ésta deberá ejercer una actividad sujeta al impuesto sobre actividades económicas, no se compensaría en condiciones normales de mercado mediante la reducción del precio de compra, dado que cualquier comprador hubiera suscrito primero un contrato de arrendamiento con el futuro usuario de los edificios antes de aceptar tal compromiso. En caso de que el socio contractual del comprador incumpliera el contrato de arrendamiento, éste tendría derecho a que se le restituyeran los costes en que hubiera incurrido como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones contractuales con respecto a la ciudad. En su opinión, lo mismo puede decirse de la obligación de pagar una pena contractual en forma de incremento del precio de compra.

En cambio, las autoridades alemanas sostienen que la obligación contractual de garantizar mediante hipoteca el derecho potencial al pago de la diferencia entre el precio acordado y el valor de mercado en caso de que se incumpla la cláusula relativa al uso del edificio constituye una carga financiera que, en condiciones normales de mercado, se compensaría reduciendo el precio de compra. El hecho de que el comprador no pueda ofrecer el

terreno, en su valor total, como hipoteca de mejor rango para los préstamos relativos a las obras de edificación constituye una desventaja económica que, en opinión del Gobierno alemán, quedaría compensada -en condiciones normales de mercado- mediante la reducción del precio de compra, que se calcularía sobre la base de los costes normales de una garantía bancaria que sustituyera la hipoteca.

Ciertamente, al firmar un contrato de compraventa de un terreno, un comprador sólo aceptaría la obligación de arrendar un terreno urbanizado a un arrendatario determinado y de que éste lo destine a un uso determinado si hubiere celebrado con él un acuerdo que le permitiera cumplir tal requisito. Tampoco la obligación de pagar la diferencia entre el valor de mercado del terreno y el precio de compra acordado, en caso de que no se cumpla tal requisito, constituye una carga especial, puesto que esta obligación potencial está cubierta por un derecho equivalente que el propietario puede hacer valer con respecto a su arrendatario. Por tanto, la Comisión conviene con el Gobierno alemán en que esta condición no constituye una carga financiera especial que debiera ser compensada reduciendo el precio de compra.

Sin embargo, la Comisión no está de acuerdo con el Gobierno alemán en que la obligación de garantizar mediante hipoteca este derecho potencial constituye una carga extraordinaria que, a la luz de las condiciones y prácticas habituales vigentes en el mercado, justificaría una reducción del precio. En condiciones normales de mercado, siempre se espera que un derecho potencial a una suma -sin lugar a dudas considerable si se compara con la capacidad económica del deudor potencial- quede asegurado eficazmente mediante una garantía por un importe equivalente. Si bien es cierto que la solvencia de una sociedad de responsabilidad limitada que participe en una sociedad en comandita es relativamente modesta cuando el capital social se limita al mínimo legal, 50 000 marcos alemanes, el coste de la desventaja económica de tal disposición con respecto a los terceros, que esperan una garantía sólida para cubrir sus posibles pretensiones, corresponde asumirlo al usuario, conforme a las prácticas comerciales habituales, y no a sus socios contractuales.

Cuando una sociedad en comandita adquiere un terreno libre de gravámenes y utiliza la propiedad recién adquirida como garantía real sobre obligaciones potenciales, este posible uso del terreno tras su adquisición constituye meramente una explotación del valor económico total del bien adquirido. El hecho de que el terreno sirva como aval para cubrir un derecho potencial del vendedor inicial y anterior propietario del mismo no es un factor especial si se compara con su utilización para garantizar derechos potenciales de terceros. La explotación intencionada o acordada de la propiedad, tras la venta como garantía real sobre derechos, no influye, en condiciones normales de mercado, sobre el precio que se deberá pagar por la adquisición de la propiedad. Conforme a las prácticas comerciales habituales, ningún acreedor potencial asumiría los costes que supone garantizar su derecho.

Parece contradictorio concluir, por un lado, que la obligación de pagar la diferencia entre el valor de mercado y el precio de compra en caso de que los edificios que se vayan a construir no sean utilizados por Siemens, como mínimo durante quince años, como centro de formación, no altera el precio («wertneutral») desde el punto del comprador y no influye, pues, sobre el valor de mercado «especial» del terreno, y, por otro lado, sostener que la mera provisión de una garantía sobre un derecho potencial ha de compensarse mediante una reducción del precio de compra, que se calcularía sobre la base del coste de un aval bancario equivalente.

La disposición que obliga a Fort Malakoff a ofrecer una garantía en forma de hipoteca para cubrir un derecho potencial que depende de que Siemens utilice el terreno edificado, por un período mínimo de quince años, para una actividad sujeta a tributación sirve para garantizar una serie de ingresos fiscales a la ciudad de Maguncia. El establecimiento de una garantía eficaz para cubrir el derecho a satisfacción del precio de mercado que se origina en caso de incumplimiento de esta obligación tiene como finalidad mantener al futuro contribuyente durante más tiempo en la ciudad.

Para responder a la pregunta de si el Estado actuó en el presente caso como lo hubiera hecho un inversor privado en condiciones normales de mercado, no pueden tomarse en consideración los ingresos fiscales que se pudieran obtener en el futuro. Incluso en la venta de propiedades inmobiliarias, la actuación del Estado ha de ajustarse a la actuación propia de un inversor privado, que no se encuentra en la situación del Estado, dado que éste asume funciones que sirven al interés general y, por tanto, puede recaudar impuestos [1]. A un inversor privado no le interesa cómo va a utilizar el comprador el terreno; menos aun le interesa si del uso al que finalmente destine el comprador el bien adquirido se derivan ingresos fiscales para la ciudad en la que se encuentre el mismo. Un vendedor inmobiliario privado no aceptaría una reducción del precio de compra como compensación de una cláusula contractual destinada a atraer y mantener a un determinado contribuyente en una determinada ciudad.

Por tanto, no puede aceptarse la reducción del valor de mercado «especial» en relación con la hipoteca acordada. Por consiguiente, el valor de mercado «especial» determinado por los expertos independientes tomando como referencia los precios alcanzados en la venta de terrenos similares en Maguncia y teniendo especialmente en cuenta la obligación de construir los edificios previstos en un plazo determinado y la poco habitual distancia en el tiempo entre la fecha de valor y la cesión de la propiedad (para estos dos factores se propone un importe neto de 27,50 marcos/m^2), se sitúa en 837,50 marcos/m^2, o sea, 18 433 375 marcos alemanes para la totalidad del emplazamiento de 22 010 m^2. En cambio, el vendedor, Fort Malakoff, sólo pagó 13 528 650 marcos alemanes, es decir,

[1] Véase la sentencia del Tribunal de Justicia, de 14 de septiembre de 1994, en los asuntos acumulados C-278/92, C-275/92 y C-280/92 (España/Comisión), Rec. 1994, p. I-4103, punto 22.

4 904 725 marcos alemanes menos que el valor de mercado que tenía el terreno en la fecha de firma del contrato.

En consecuencia, ha de concluirse que las condiciones del contrato de compraventa de un terreno suscrito entre la ciudad de Maguncia y Fort Malakoff se apartan de las prácticas y condiciones comerciales habituales en tal medida que constituyen una ayuda de estado, por valor de 4 904 725 marcos alemanes, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 92 del Tratado CE.

Las ayudas de estado que, al favorecer a determinadas empresas, falsean o pueden falsear la competencia, son incompatibles con el mercado común en la medida en que afecten a los intercambios comerciales entre Estados miembros; por tanto, están prohibidas. La ayuda que nos ocupa, al favorecer a Grundstücksverwaltungsgesellschat Fort Malakoff mbH & Co. KG, filial propiedad al 100 % de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, puede falsear la competencia intracomunitaria en el sector de los productos «hardware» y «software» para tratamiento comercial de datos. En este mercado, debido a la continua caída de los precios, los rápidos avances tecnológicos y, por consiguiente, las grandes necesidades de inversiones en investigación y desarrollo y en nuevas instalaciones productivas, existe una intensa competencia. La ayuda reduce los costes de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG relativos al centro de formación que deberá construir para su holding inmobiliario Fort Malakoff, en el que la empresa ofrecerá al personal de sus clientes formación relativa a programas informáticos y otros cursos específicos sobre el uso de sus productos informáticos. Por lo general, este tipo de formación forma parte integrante de la comercialización efectiva de sistemas informáticos integrados en el ámbito privado y se ofrece, entre otros destinatarios, a bancos o empresas de seguros. La posible objeción de que Siemens sólo ha proyectado crear un centro de formación en Alemania, para clientes germanoparlantes es irrelevante, porque los competidores europeos de la empresa también deben asumir costes similares o adquirir servicios de formación de otras empresas para competir con eficacia o penetrar en el mercado de referencia en la zona germanoparlante de la Comunidad.

La ayuda ha de calificarse de ayuda a la inversión *ad hoc* destinada a reducir los costes de creación del nuevo centro de formación de Siemens en la ciudad de Maguncia. No se concedió en el contexto de un régimen general de ayudas a la inversión. Independientemente de si puede considerarse que esta ayuda contribuye a fomentar el desarrollo económico de la región, Maguncia no está situada en ninguna de las zonas asistidas que pueden acogerse a las excepciones previstas en las letras a) o c) del apartado 3 del artículo 92 del Tratado CE, de modo que debe descartarse que se trate de una ayuda regional a la inversión compatible con el mercado común.

La ayuda tampoco cumple ninguna de las excepciones previstas en las letras a) a c) del apartado 2 del artículo 92 del Tratado CE. No se trata de una ayuda de carácter social en beneficio de los consumidores individuales, sino que se destina a una inversión cuyo objetivo es vincular a un inversor a una ciudad determinada. Tampoco contribuye a reparar los perjuicios causados por desastres naturales o por otros acontecimientos de carácter excepcional.

La ayuda tampoco ha sido concebida para fomentar la realización de proyectos importantes de interés común europeo. La ubicación del centro de formación de una empresa que ofrece sistemas informáticos integrados en una ciudad determinada no beneficia al interés común europeo. Del mismo modo, la ayuda tampoco tiene como finalidad poner remedio a una grave perturbación de la economía de un Estado miembro. De este modo, tampoco se cumple el requisito previsto en la letra b) del apartado 3 del artículo 92 del Tratado CE para acogerse a una excepción. Tampoco tiene por objeto la ayuda promover la cultura y conservar el patrimonio [letra d) del apartado 3 del artículo 92 del Tratado CE].

V

Básicamente, cabe aceptar los resultados a los que ha llegado el grupo de expertos inmobiliarios, así como los argumentos del Gobierno alemán, con excepción del que hace referencia a que el cumplimiento de la obligación de garantizar el pago potencial de la diferencia entre el valor de mercado y el precio de compra se compensaría, en condiciones normales de mercado, reduciendo el precio de compra.

Valor de mercado «normal»	968.00 marcos/m²	aceptado
— *menos* costes de las medidas de drenaje y de las desventajas de ubicación	− 59.00 marcos/m²	aceptado
— *menos* costes de las obras de derribo	− 44.00 marcos/m²	aceptado
— *menos* obligación de edificar	− 158.50 marcos/m²	aceptado
— *más* ventaja por aplazamiento del pago	+ 131.00 marcos/m²	aceptado
— *menos* desventaja por obligación de garantizar mediante hipoteca el pago de la diferencia entre el precio acordado y el precio de mercado	− 246.00 marcos/m²	no aceptado
Valor de mercado «especial»	= 837,50 marcos/m²	

El valor de mercado «especial» del terreno asciende, por tanto, a 837,50 marcos/m², o sea, 18 433 375 marcos alemanes por el conjunto del emplazamiento de 22 010 m². Sin embargo, el holding inmobiliario de Siemens, Fort Malakoff, ha pagado únicamente 13 528 650 marcos alemanes, o sea, 4 904 725 marcos alemanes menos que el valor de mercado del terreno en la fecha de firma del contrato.

De este modo, la Comisión considera que la venta del terreno a Fort Malakoff, filial de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, por parte de la ciudad de Maguncia, a un precio inferior al valor de mercado constituye una ayuda estatal a tenor de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 92 del Tratado CE, por valor de 4 904 725 marcos alemanes, que puede considerarse incompatible con el mercado común.

La ayuda ha de ser recuperada. El reembolso se ajustará a los procedimientos y disposiciones de la legislación alemana, incluidos los intereses a partir de la fecha de concesión de la ayuda, es decir, a partir de la cesión de la propiedad inmobiliaria, por parte de la ciudad de Maguncia, a la empresa Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbh & Co. KG, filial de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, aplicándose el mismo tipo de interés que el tomado como referencia en la evaluación de los regímenes de ayudas regionales,

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

La venta de un terreno situado en la ciudad de Maguncia a la empresa Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fort Malakoff Mainz mbH & Co. KG, filial de Siemens AG/Siemens Nixdorf Informationssysteme AG, a un precio inferior al de mercado, constituye una ayuda de Estado, a tenor de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 92 del Tratado CE, por valor de 4 904 725 marcos alemanes. La ayuda es ilegal, dado que se ha concedido infringiéndose lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 93 del Tratado CE. Además, es incompatible con el mercado común, habida cuenta de que no cumple los requisitos para acogerse a una de las excepciones previstas en los apartados 2 y 3 del artículo 92.

Artículo 2

Alemania recuperará la ayuda de las empresas beneficiarias. El reembolso se efectuará con arreglo a los procedimientos y disposiciones de la legislación alemana, y los intereses, que se basarán en el tipo de interés utilizado como tipo de referencia en la evaluación de los regímenes de ayudas regionales, empezarán a devengarse a partir de la fecha de concesión de la ayuda.

Artículo 3

Alemania informará a la Comisión, dentro de los dos meses siguientes a la notificación de la presente Decisión, acerca de las medidas que hubiere adoptado en cumplimiento de la misma.

Artículo 4

El destinatario de la presente Decisión será la República Federal de Alemania.

Hecho en Bruselas, el 17 de julio de 1996.

Por la Comisión

Karel VAN MIERT

Miembro de la Comisión