DECISIONES

DECISIÓN (UE) 2021/104 DE LA COMISIÓN

de 24 de enero de 2020

relativa al asunto SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) Presunta ayuda ilegal a AS Tartu Agro

[notificada con el número C(2020) 252]

(El texto en lengua estonia es el único auténtico)

LA COMISIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, y en particular su artículo 108, apartado 2, párrafo primero,

Visto el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, y en particular su artículo 62, apartado 1, letra a),

Después de haber emplazado a los interesados para que presentaran sus observaciones, de conformidad con el artículo 108, apartado 2, párrafo primero del TFUE ([1]),

Considerando lo siguiente:

1. **PROCEDIMIENTO**

(1) El 27 de febrero de 2017, la Comisión decidió incoar el procedimiento previsto en el artículo 108, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) con respecto al asunto mencionado (en lo sucesivo, «decisión de incoar el procedimiento»). La decisión de incoar el procedimiento se basaba en la denuncia presentada contra la presunta ayuda estatal ilegal concedida a AS Tartu Agro («As Tartu Agro») por el Ministerio de Asuntos Rurales (anteriormente, el Ministerio estonio de Agricultura) («Ministerio») mediante carta del denunciante enviada a la Comisión el 24 de julio de 2014 y registrada por la Comisión el 28 de julio de 2014. La Comisión remitió la denuncia a las autoridades estonias el 14 de agosto de 2014 y las invitó a presentar información y a formular observaciones sobre las alegaciones realizadas por el denunciante. Las autoridades estonias facilitaron la información solicitada el 3 de octubre de 2014.

(2) La decisión de la Comisión de incoar el procedimiento se publicó en el *Diario Oficial de la Unión Europea* ([2]). La Comisión invitó a los interesados a presentar sus observaciones.

(3) El 21 de abril de 2017 las autoridades estonias presentaron sus observaciones.

(4) La Comisión recibió dos grupos de observaciones por parte de los interesados. Estas observaciones se remitieron a las autoridades estonias el 10 de mayo de 2017 («observaciones del denunciante») y el 12 de mayo de 2017 («observaciones de AS Tartu Agro»). Las autoridades estonias enviaron sus observaciones sobre la carta del denunciante el 28 de junio de 2018.

(5) El 11 de junio de 2017, el denunciante presentó observaciones adicionales que constaban de cinco anexos. Dado que tres de esos anexos no pudieron abrirse, el denunciante volvió a presentarlos el 19 de junio de 2017. Estas observaciones se remitieron a las autoridades estonias el 3 de julio de 2017. Las autoridades estonias presentaron sus observaciones el 21 de julio de 2017.

([1]) Invitación a presentar observaciones en aplicación del artículo 108, apartado 2, del TFUE, ayuda estatal SA.39182 (2017/C) (ex 2017/NN) (ex 2014/CP) — Presunta ayuda ilegal a AS Tartu Agro (DO C 103 de 1.4.2017, p. 4).

([2]) Véase la nota 1.

(6) AS Tartu Agro se puso en contacto con la Comisión mediante carta de 30 de agosto de 2017, y recibió respuesta por carta de 11 de septiembre de 2017.

(7) El denunciante se puso en contacto con los servicios de la Comisión mediante carta de 9 de enero de 2018, 30 de enero de 2019 y 14 de julio de 2019, y los servicios de la Comisión respondieron por carta de 7 de febrero de 2018, 1 de marzo de 2019 y 17 de julio de 2019, respectivamente.

(8) El 7 de febrero de 2019 se celebró una teleconferencia con las autoridades estonias.

(9) La Comisión envió una solicitud de información adicional a las autoridades estonias el 15 de febrero de 2019, a la que las autoridades estonias respondieron mediante carta de 17 de abril de 2019.

2. **DESCRIPCIÓN**

2.1. **El beneficiario**

(10) La actual AS Tartu Agro («AS Tartu Agro», inicialmente «Tartu State Farm») es una sociedad privada de responsabilidad limitada que produce leche, carne y cereales. En 2017, los ingresos derivados de las ventas ascendieron a *[… (*)]* millones EUR. La producción de leche fue de *[…]* toneladas en 2017 (lo que aportó *[…]* a los ingresos por ventas, a saber, *[…]* millones EUR). La producción total de carne de vacuno fue de *[…]* toneladas en 2017. La producción de cereales ascendió a *[…]* toneladas. En 2017, AS Tartu Agro contaba con 126 empleados. Los ingresos netos de AS Tartu Agro en 2017 fueron de 1,1 millones EUR.

(11) AS Tartu Agro es sucesora de una explotación agrícola estatal creada por una decisión del Consejo Supremo de Estonia en 1992 ([3]) para el cultivo de semillas y la realización de investigaciones relacionadas con el ganado. En 1997, la explotación agrícola estatal se convirtió en la sociedad limitada estatal AS Tartu Agro.

(12) En agosto de 2001, el Estado decidió vender las acciones de AS Tartu Agro. El 2 de octubre de 2001, AS Tartu Agro fue vendida a OÜ Tartland a raíz de un procedimiento de licitación restringido.

2.2. **La medida**

(13) Según el denunciante, el Ministerio ha concedido una ayuda estatal ilegal a AS Tartu Agro a través del alquiler de terrenos agrícolas en Tartumaa a precios que están por debajo del precio de mercado desde el año 2000 («medida»).

(14) El 16 de noviembre de 2000, el Ministerio y AS Tartu Agro firmaron un contrato para el arrendamiento de algunas parcelas de terrenos agrícolas (considerando 8 de la decisión de incoar el procedimiento). La superficie total de las parcelas era de 3 089,17 hectáreas («ha»), situadas en el municipio de Tähtvere, en la provincia de Tartu. El propietario del terreno es la República de Estonia. OÜ Tartland asumió el contrato de arrendamiento cuando compró AS Tartu Agro en 2001.

(15) La decisión de celebrar el contrato de arrendamiento con AS Tartu Agro se basó en el resultado de un procedimiento de licitación restringida. Durante dicho procedimiento se elaboró una lista reducida de candidatos preseleccionados a partir de los criterios de selección establecidos en el anuncio de la licitación, publicado oficialmente («el anuncio de la licitación»). Los candidatos preseleccionados optaron posteriormente a participar en la negociación de las condiciones complementarias que debían establecerse en el contrato de arrendamiento («negociación restringida»).

(16) La licitación se publicó en los anuncios oficiales el 6 de julio de 2000, a petición del Ministerio. El objeto del arrendamiento eran los terrenos agrícolas a que se refiere el considerando 14. El anuncio de la licitación establecía la condición de que la actividad de producción agrícola de AS Tartu Agro debía continuar. La fecha límite de presentación de ofertas fue el 26 de julio de 2000.

(17) El anuncio de la licitación establecía que los participantes debían presentar: i) una solicitud, ii) un recibo de haber pagado la tasa de participación de 1 000 coronas estonias (EEK), iii) una oferta por el precio del arrendamiento, y iv) un plan de negocio («criterios de selección»).

(18) Dos empresas presentaron una oferta: AS Tartu Agro y Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) La decisión relativa a los candidatos que podían optar a la negociación restringida se adoptó el 27 de julio de 2000. Un equipo de evaluación analizó las ofertas presentadas y elaboró las actas sobre el resultado de la evaluación. Con arreglo a dichas actas ([4]), se decidió iniciar las negociaciones con AS Tartu Agro y que el segundo licitador, Aiu Põllumajanduse OÜ, quedara excluido de dichas negociaciones.

(*) Información confidencial.

([3]) Decisión del Consejo Supremo de la República de Estonia, RT 1992, 36, 475.

([4]) Actas del equipo de evaluación de 27 de julio de 2000.

(20) Según las actas del equipo de evaluación, AS Tartu Agro había presentado los documentos requeridos en el anuncio de la licitación (véase el considerando 17). El precio del alquiler ofertado fue de 10 000 EEK (aproximadamente 639 EUR) anuales, lo que equivale a 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). AS Tartu Agro ofrecía también pagar el impuesto sobre la propiedad inmobiliaria que ascendía a 85 000 EEK (aproximadamente 5 432 EUR) y a realizar inversiones por valor de hasta 5 millones EEK (aproximadamente 320 000 EUR) anuales. AS Tartu Agro ofreció celebrar el contrato de arrendamiento con una duración de entre diez y veinticinco años.

(21) Las actas del equipo de evaluación muestran asimismo que el segundo licitador, Aiu Põllumajanduse OÜ, también había presentado una solicitud. No obstante, la solicitud no incluía la decisión de la junta de la empresa de participar en la licitación, ni la tarjeta de registro como sociedad privada de responsabilidad limitada en el Registro Mercantil Central de Estonia. Asimismo, se consideró que el plan de negocio no cumplía determinados requisitos en lo que a análisis y planes se refiere. El precio del alquiler ofertado era de 200 EEK/ha (aproximadamente 12,78 EUR/ha) anuales.

(22) Por estos motivos, se decidió excluir a Aiu Põllumajanduse OÜ y comenzar las negociaciones con AS Tartu Agro.

(23) A la luz de las negociaciones, se pidió a AS Tartu Agro que presentara una explicación del volumen anual de inversión que incluyera una lista detallada de las inversiones por año.

2.3. **El contrato de arrendamiento**

(24) El 16 de noviembre de 2000, se firmó un contrato de arrendamiento entre el Ministerio y AS Tartu Agro por una duración de veinticinco años.

(25) Se acordó un precio de arrendamiento de 10 000 EEK (aproximadamente 639 EUR) anuales, lo que equivale a 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) De conformidad con el contrato de arrendamiento, AS Tartu Agro debía cubrir los gastos de mantenimiento y mejora de las parcelas, que incluían: i) inversiones anuales por valor de 400 000 EEK (aproximadamente 25 565 EUR, es decir, 8,28 EUR/ha) en sistemas de drenaje, ii) gastos para el mantenimiento de la tierra y para la mejora de la calidad del suelo por un total de 3 981 100 EEK (aproximadamente 254 444 EUR), entre ellos, los gastos relativos a la protección de los cultivos (820 000 EEK), fertilizantes minerales y orgánicos (3 100 000 EEK en total), encalado (20 000 EEK) y mantenimiento de los bordes de las carreteras (41 000 EEK), y iii) pago de todos los impuestos.

(27) El contrato de arrendamiento ha sido modificado en diversas ocasiones en el pasado (considerandos 24 y 25 de la decisión de incoar el procedimiento). El precio de alquiler se ha adaptado tres veces: el 14 de enero de 2005 se aumentó a 80 000 EEK (5 113 EUR), el 21 de marzo de 2007 se incrementó hasta 250 000 EEK (15 978 EUR) y el 12 de mayo de 2009 se elevó a 416 600 EEK (26 626 EUR), 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). El contrato de arrendamiento sigue teniendo vigencia.

2.4. **El informe de expertos**

(28) En cuanto a los terrenos arrendados, las autoridades estonias presentaron el 1 de febrero de 2016 un informe sobre el resultado de una evaluación experta independiente de los precios de alquiler del suelo agrícola en Estonia realizada por una empresa inmobiliaria privada, Uus Maa Tartu büroo OÜ («informe de Uus Maa»). El informe de Uus Maa valoraba las veintitrés parcelas objeto del contrato de arrendamiento.

(29) De conformidad con dicho informe, las parcelas tienen una calidad de suelo media en comparación con la calidad del suelo en Estonia en general. Todas las parcelas cuentan con acceso directo desde la carretera pública. Las parcelas no tienen limitaciones (por ejemplo, no hay muchos postes de electricidad, zonas húmedas o zonas cubiertas por bosque) que puedan restringir de forma significativa la capacidad de producción agrícola.

(30) La evaluación utilizada para el informe fue el método de comparación de ventas, a saber, un método que compara una propiedad con otras de características similares.

(31) Según el informe de Uus Maa, el precio de alquiler de terrenos agrícolas en Tartumaa oscilaba entre 6 y 10 EUR/ha en el período 2000-2004. Antes de que Estonia se uniera a la Unión Europea en 2004 y pudiera acceder a subvenciones agrícolas, había muy pocos contratos de arrendamiento para superficies cultivadas. Los contratos de arrendamiento existentes estaban redactados en su mayoría en un lenguaje general, y normalmente no se añadían matices a las condiciones del contrato. Estos contratos se solían firmar por una duración de hasta cinco años y no estipulaban ningún aumento anual del alquiler. No se pagaba ningún alquiler por terrenos turbosos, pólderes o llanuras de inundación natural (conocidos como «otros terrenos»); no se consideraban propiedades para el mercado de arrendamiento.

(32) En el período comprendido entre 2005 y 2009, el alquiler anual por terrenos agrícolas en Tartumaa aumentó a 10-20 EUR/ha. Los contratos de arrendamiento comenzaron a incluir cláusulas relativas al mantenimiento de las parcelas, como el mantenimiento de los sistemas de drenaje. No obstante, el uso de fertilizantes, el encalado y el mantenimiento de los bordes de las carreteras no estaban regulados por los contratos de arrendamiento ya que, en general, estas actividades son responsabilidad del arrendatario y forman parte de su actividad de producción. La duración general de los contratos de arrendamiento se estableció en cinco años. Durante este período, normalmente los contratos no estipulaban un coeficiente de aumento del alquiler y no se pagaba alquiler alguno por otros terrenos.

(33) En el período 2010-2014, los precios de alquiler anuales siguieron aumentando y oscilaron entre 25 y 60 EUR/ha. Los contratos de arrendamiento comenzaron a estipular un aumento anual automático del 5 % del precio de alquiler. Incluían también cláusulas que regulaban el uso de la tierra con el fin de preservar la calidad del suelo, como el cumplimiento de requisitos agrotécnicos, etc. La duración general de los contratos de arrendamiento se estableció en cinco años. Además, surgió un mercado de arrendamiento de otros terrenos, que exigía un alquiler anual de aproximadamente 10 EUR/ha.

(34) Asimismo, el informe de Uus Maa incluye una evaluación del resto de las obligaciones, como el pago de impuestos y el mantenimiento y la mejora de las parcelas (véase el considerando 26), impuestas a AS Tartu Agro en virtud del contrato de arrendamiento. De conformidad con el informe, los contratos de arrendamiento a principios de los años 2000 eran bastante rudimentarios y estaban redactados en un lenguaje general. Cubrían únicamente el precio y las condiciones de pago y no se imponían obligaciones específicas a los arrendatarios.

(35) Posteriormente (sobre todo a partir de 2005) se añadió a estos contratos de arrendamiento la obligación del arrendatario de pagar impuestos sobre la propiedad inmobiliaria y otros impuestos relacionados con el alquiler. El mantenimiento de los sistemas de drenaje y los bordes de las carreteras (mantenimiento habitual) se ha incluido por razones evidentes en los contratos como una obligación del arrendatario como usuario y beneficiario.

(36) Según el informe de Uus Maa, la construcción de un nuevo sistema de drenaje es una inversión en los activos del propietario. Dicha inversión supone un gasto importante añadido al pago del alquiler y, por tanto, se suele especificar por separado en los contratos de arrendamiento. En 2010-2011 comenzaron a añadirse en los contratos de arrendamiento disposiciones relativas al uso previsto de la tierra y a la conducta agronómica prudente. Dichas disposiciones no se expresan en términos económicos, sino en lenguaje general, y cada arrendatario decide cómo aplicarlas, dependiendo del tipo de cultivo que se produzca y de la ubicación y las características de la tierra arrendada.

(37) El informe de Uus Maa concluye, pues, que no era costumbre añadir a los contratos de arrendamiento obligaciones como las impuestas a AS Tartu Agro, a saber, disposiciones sobre inversiones en sistemas de mantenimiento o mejoras de la tierra en forma de gastos relativos a la protección de los cultivos o fertilizantes minerales y orgánicos, de forma económicamente mensurable. Por lo demás, el informe de Uus Maa no hace referencia al contrato de arrendamiento entre AS Tartu Agro y el Ministerio en lo que respecta a su duración o el número de hectáreas arrendadas, aparte de declarar que era importante preservar el uso de la tierra para el fin previsto, en particular en lo relativo a la fertilidad del suelo, teniendo en cuenta la extensa duración del contrato.

(38) Finalmente, el informe de Uus Maa concluye que la liquidez del activo puede considerarse elevada, teniendo en cuenta la situación, el tamaño y el estado de la tierra, pero señala que el resultado de la evaluación tiene una precisión media y que el alquiler de mercado real puede variar +/- 20 % con respecto al mencionado en el informe de Uus Maa (véanse los considerandos 29 a 37).

2.5. **Otras fuentes de precios de mercado**

(39) El 17 de abril de 2019, las autoridades estonias presentaron datos estadísticos de la Oficina de Estadística de Estonia («Oficina de Estadística») sobre los precios del mercado de los alquileres de terrenos agrícolas. Desde 2009, la Oficina de Estadística publica los precios de alquiler de terrenos agrícolas. La Oficina de Estadística es un organismo público que recopila y publica estadísticas nacionales, entre otras cosas, sobre los precios de alquiler por hectárea de la superficie agrícola utilizada. La metodología estadística empleada por la Oficina de Estadística para los alquileres de terrenos agrícolas se basa en una metodología acordada por Eurostat ([5]). Los alquileres representados a continuación son promedios estadísticos.

([5]) https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/apri_lpr_esms.htm

Cuadro

Alquiler de terrenos agrícolas (EUR/ha).

Provincia	Tipo de terreno	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total de Estonia	Suelo agrícola total	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Cultivable					43	50	55	54	60
	Pastos permanentes					30	38	38	40	47
Tartu	Suelo agrícola total					50	56	63	61	
Provincia	Cultivable					52	58	65	61	
	Pastos permanentes					39	44	45	62	

Fuente: www.stat.ee.

2.6. **Motivos para incoar el procedimiento**

(40) En su decisión de incoar el procedimiento, la Comisión no pudo excluir que la medida objeto de la evaluación pudiera suponer ayuda estatal en el sentido del artículo 107, apartado 1, del TFUE. Más concretamente, la Comisión expresó sus dudas sobre si el alquiler pagado por AS Tartu Agro era inferior al precio de mercado, lo que representa una ventaja económica para dicha empresa.

(41) A fin de examinar la cuestión de si la transacción económica realizada por un organismo público confiere una ventaja a su contraparte, debe evaluarse si la transacción se llevó a cabo con arreglo a las condiciones normales de mercado. En este contexto, si un arrendamiento de activos se realiza siguiendo un procedimiento de licitación abierto, transparente, no discriminatorio e incondicional, en línea con los principios de la contratación pública ([6]), puede en general suponerse que está en consonancia con las condiciones de mercado. La Comisión no pudo concluir en la decisión de incoar el procedimiento que el procedimiento de licitación fuera transparente, no discriminatorio e incondicional (véase el considerando 58 de la decisión de incoar el procedimiento). Asimismo, el informe independiente de Uus Maa presentado por las autoridades estonias parecía indicar que el alquiler pagado por AS Tartu Agro era inferior a los precios de mercado. Por tanto, no pudo excluirse que se hubiera concedido una ventaja a favor de AS Tartu Agro.

(42) Además, la ventaja parecía haberse concedido de forma selectiva, ya que la tierra arrendada afectaba a una única empresa, a saber, AS Tartu Agro. El resto de los elementos del artículo 107, apartado 1, del TFUE, es decir, el uso de recursos del Estado, ayuda a una empresa, falseamiento de la competencia y repercusiones en el comercio también parecían cumplirse (véanse los considerandos 43 a 45 y 65 a 67 de la decisión de incoar el procedimiento).

(43) La Comisión cuestionó también si la medida podía declararse compatible, ya que la ayuda estatal en forma de alquileres indebidamente bajos de los terrenos constituye ayuda de explotación en tanto que reduce los costes normales de explotación del beneficiario. La ayuda de explotación se considera *prima facie* incompatible con el mercado interior, en particular en virtud del artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE ([7]).

3. OBSERVACIONES DE ESTONIA

(44) Estonia considera que el arrendamiento de los terrenos agrícolas a AS Tartu Agro no constituye ayuda estatal en el sentido del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

(45) Estonia cuestiona el supuesto de que el procedimiento de licitación pudiera no haber sido transparente, no discriminatorio e incondicional.

([6]) Sentencia del Tribunal de Justicia de 7 de diciembre de 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, apartado 62; Sentencia del Tribunal de Justicia de 3 de diciembre de 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, apartado 20. Véase también la Comunicación Interpretativa de la Comisión sobre el Derecho comunitario aplicable en la adjudicación de contratos no cubiertos o solo parcialmente cubiertos por las Directivas sobre contratación pública (DO C 179 de 1.8.2006, p. 2).

([7]) Asunto C-156/98 Alemania/Comisión, ECLI:EU:C:2000:467, apartado 30, asuntos acumulados C-71/09 P, C-73/09 P y C-76/09 P, Comitato «Venezia vuole vivere»/Comisión, ECLI:EU:C:2011:368, apartado 136, y asunto T-459/93 Siemens SA/Comisión, EU:T:1995:100, apartado 48.

(46) En primer lugar, durante el procedimiento de licitación se respetó la legislación nacional vigente en el momento de la firma del contrato. El proceso de arrendamiento de tierras propiedad del Estado estaba regulado por la Ley de activos del Estado ([8]) (Riigivaraseadus) y se llevó a cabo de conformidad con el Reglamento del Gobierno de la República n.º 285, de 1 de agosto de 1995, por el que se aprueban las normas relativas a la concesión del uso de activos del Estado (Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine) ([9]) («Normas»).

(47) En cuanto a la transparencia y no discriminación, las autoridades estonias explican que se excluyó de la negociación a Aiu Põllumajanduse OÜ porque no cumplía los requisitos establecidos en el anuncio de la licitación (véanse los considerandos 21 y 22). En concreto, su solicitud no contenía una decisión de su junta directiva de participar en la licitación, ni la tarjeta de registro de la empresa en el registro mercantil, lo que habría demostrado su capacidad jurídica. La obligación de presentar dichos documentos se recoge claramente en los apartados 32 y 55 de las Normas. Estos documentos son necesarios para que la autoridad licitadora tenga certeza de que la empresa existe y de que la persona que presenta la oferta está autorizada a representar a la persona jurídica.

(48) Aiu Põllumajanduse OÜ no presentó dicha información y, por tanto, el Ministerio se vio obligado a excluir a la empresa de la licitación de conformidad con el apartado 33 de las Normas. Por lo tanto, según las autoridades estonias, no hubo discriminación ni falta de transparencia en el procedimiento de licitación.

(49) En cuanto al plan de negocio, las autoridades estonias explican que en el año 2000 no existían requisitos específicos al respecto, pero que es normal que un plan de negocio incluya partes en las que se describan una idea de negocio, recursos, previsiones financieras (incluido un análisis coste-beneficio), un análisis de riesgos, etc. El objeto de exigir un plan de negocio era evaluar la visión del licitador y las posibilidades de uso de los terrenos agrícolas, entre ellas el almacenamiento de la reserva nacional de semillas y la propagación de variedades de semillas de alto rendimiento de conformidad con las normas de la OCDE sobre la base de las previsiones financieras facilitadas.

(50) Según las autoridades estonias, el plan de negocio de AS Tartu Agro contenía la información necesaria para adoptar las decisiones pertinentes. Exponía los objetivos estratégicos de la empresa y las condiciones necesarias para lograr dichos objetivos, información sobre la situación financiera de la empresa y sobre el personal, descripciones detalladas del proyecto, principios de comercialización, previsiones financieras y un análisis de riesgos.

(51) El plan de negocio de Aiu Põllumajanduse OÜ no contenía ninguna explicación sobre la realización de la visión de la empresa. El informe del comité de evaluación afirma lo siguiente: «El plan de negocio presentado no cumple con los requisitos; no incluye análisis o planificación alguna. El alquiler ofrecido es de 200 EEK/ha, pero no queda claro cómo se garantizará el pago de dicho alquiler». Por ello, las autoridades estonias concluyeron que no había ninguna certeza de que la situación financiera, la experiencia y la capacidad de Aiu Põllumajanduse OÜ le permitieran pagar el alquiler ofrecido durante todo el período de validez del contrato de arrendamiento. De forma similar, no estaba claro cómo podría Aiu Põllumajanduse OÜ garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el anuncio de la licitación.

(52) En cuanto a la cuestión de si la licitación estaba libre de condiciones, las autoridades estonias declaran que la decisión de imponer un requisito adicional en la licitación, por el que se exige la continuidad de la actividad de producción agrícola de AS Tartu Agro, no estaba supeditado a ninguna condición. El objetivo de establecer dicha condición en el anuncio del procedimiento de licitación no se refería a las actividades de AS Tartu Agro como empresa, sino que estaba más bien relacionado con su producción agrícola, es decir, con la necesidad y la obligación de propagar variedades particulares de semillas de alto rendimiento que cumplieran las normas de la OCDE y de almacenarlas para la reserva nacional de semillas. En consecuencia, de acuerdo con las autoridades estonias, había una justificación objetiva para el requisito.

(53) Asimismo, según las autoridades estonias, el requisito de propagar y almacenar semillas era objetivo y permitía a todas las partes interesadas participar en la licitación. La licitación no estipulaba ningún método concreto para los participantes. Por el contrario, el objetivo era garantizar que el mayor número posible de empresas agrícolas pudiera participar en la licitación. Por ello, el Ministerio no estableció restricciones de tiempo o espacio para cumplir el requisito de continuar con la producción agrícola, y todas las partes interesadas en participar en la licitación tuvieron la oportunidad de decidir por sí mismas cómo cumplir la obligación de propagar y almacenar las variedades de semillas en cuestión.

([8]) Ley de activos del Estado, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Reglamento del Gobierno de la República n.º 285, de 1 de agosto de 1995, por el que se aprueban las normas relativas a la concesión del uso de activos del Estado, RT I 1995, 65, 1091.

(54) En un principio, este requisito de la propagación de semillas que cumplan las normas de la OCDE y de almacenarlas para la reserva nacional de semillas se introdujo sobre la base de la Orden n.º 55 del Ministerio de Agricultura, de 30 de abril de 1997. Esta Orden imponía la obligación de propagar y almacenar semillas a la empresa predecesora de AS Tartu Agro, Tartu State Farm.

(55) De acuerdo con lo anterior, las autoridades estonias consideran que el procedimiento de licitación se llevó a cabo de forma transparente, no discriminatoria e incondicional.

(56) Además, las autoridades estonias argumentan que el valor del alquiler correspondía al valor de mercado por los siguientes motivos. En primer lugar, en la decisión de incoar el procedimiento no se ha tenido en cuenta debidamente la calidad de la tierra, puesto que al menos el 12,34 % de la tierra arrendada no es apta para la producción agrícola. Más concretamente, un total de 377,92 ha están compuestas por: i) 42,4 ha de terrenos forestales, ii) 260,5 ha de pastos permanentes, a saber, la llanura de inundación Emajõgi (pastos naturales), y iii) 75,02 ha de carreteras, caminos y acequias entre las unidades catastrales. Hay también carreteras, caminos y acequias dentro de cada unidad catastral, cuya superficie total no se ha calculado.

(57) En segundo lugar, en el momento de la licitación, los productores agrícolas de Estonia tenían, en general, una capacidad económica muy baja. Según datos de 2001, la superficie media de una explotación agrícola era de 15,6 ha. En total, había veinticuatro explotaciones con una superficie superior a las 2 000 ha, de las cuales únicamente ocho eran comparables al objeto de la licitación por tener una superficie agrícola utilizada superior a 3 000 ha. Por ello, había un número muy reducido de productores agrícolas interesados en arrendar más de 3 000 ha de tierras agrícolas que debían utilizarse para los fines previstos, que estuvieran preparados para asumir el riesgo y tuvieran capacidad para hacerlo.

(58) En tercer lugar, el inexistente mercado de arrendamiento ponía también límites al posible precio de arrendamiento. En el momento de la firma del contrato de arrendamiento, en general, se cedía gratuitamente la tierra para su uso, a fin de evitar su abandono. Por este motivo, el Ministerio tenía que ser a un tiempo razonable y flexible a la hora de establecer sus exigencias.

(59) En cuarto lugar, las autoridades estonias argumentan que todos los gastos realizados por AS Tartu Agro (tal y como se establecen en el considerando 26) deben considerarse ingresos por alquiler para el Ministerio.

(60) En ese sentido, las autoridades estonias hacen hincapié en que las inversiones en el sistema de drenaje no son una opción, sino que vienen impuestas por el contrato de arrendamiento y por la ley. De conformidad con el artículo 16, apartado 1, de la Ley de mejora de la tierra (Maaparandusseadus) ([10]) en vigor en ese momento, el mantenimiento de un sistema de mejora de la tierra era una obligación del propietario de la tierra, en este caso, el Estado. No obstante, de conformidad con el contrato de arrendamiento, AS Tartu Agro tenía la obligación de mantener las partes y accesorios esenciales de la tierra arrendada en condiciones adecuadas de gestión y de sustituirlos, si fuera necesario, sin derecho a solicitar al Estado el reembolso de los gastos correspondientes a dichas inversiones. Las autoridades estonias argumentan que, a este respecto, a cualquier inversor privado que operara en condiciones de mercado le beneficiaría trasladar dichas obligaciones y dicho riesgo al arrendatario.

(61) Por estos motivos, las autoridades estonias sostienen que dichas inversiones en el sistema de drenaje deberían considerarse parte de los ingresos por alquiler del Ministerio, además del alquiler pagadero en virtud del contrato, y deberían tenerse en cuenta cuando se valore si el contrato de arrendamiento es acorde con las condiciones de mercado.

(62) En cuanto a los gastos de mantenimiento de la tierra y de mejora de la calidad del suelo, las autoridades estonias afirman que estos elementos eran fundamentales para garantizar que los terrenos agrícolas continuaran siendo utilizables durante un período más prolongado. Sin ese gasto, la calidad de los terrenos agrícolas arrendados y su valor en términos económicos se habrían reducido. El Centro de Investigaciones Agrícolas confirma el hecho de que el gasto incurrido por AS Tartu Agro para mejorar el equilibrio de nutrientes del suelo dio lugar a la estabilización de la fertilidad del mismo. Por tanto, resultaba tanto beneficioso como necesario que el Estado celebrara el contrato de arrendamiento de esta forma. Las obligaciones del arrendatario implicaban que el Estado no tenía que ocuparse de los gastos, sino que podía trasladarlos a AS Tartu Agro como gasto adicional sobre el alquiler.

(63) En cuanto al pago de impuestos, con arreglo a los artículos 3 y 10 de la Ley de impuestos sobre la propiedad inmobiliaria ([11]) (Maamaksuseadus), el impuesto sobre la propiedad inmobiliaria debe pagarlo el propietario o el usuario de la tierra. El usuario de la tierra debería pagar el impuesto si la tierra no ha sido objeto de un nuevo registro de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley de reforma de la tierra (Maareformi seadus). De acuerdo con dichas disposiciones de la ley, la responsabilidad del pago del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria correspondía al Estado estonio.

([10]) Ley de mejora de la tierra RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([11]) Ley de impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, RT I 1996, 41, 797.

(64) Por lo tanto, las autoridades estonias opinan que el alquiler, junto con la cuantía del resto de obligaciones financieras, se ajustaban a las condiciones de mercado, ya que eran, como mínimo, comparables, o incluso superiores, a un alquiler en el mercado en cuestión.

(65) Según las autoridades estonias, el Ministerio deseaba obtener los máximos ingresos posibles del arrendamiento de la tierra.

(66) Asimismo, las autoridades estonias consideran que la decisión de firmar el contrato con AS Tartu Agro, tras la finalización del proceso de licitación, no fue selectiva, ya que la elección de AS Tartu Agro se llevó a cabo de forma transparente, no discriminatoria e incondicional. El Estado actuó de forma lógica en dicho procedimiento de selección, con la debida precaución y de acuerdo con la legislación nacional en vigor en el momento en que se llevó a cabo el procedimiento de licitación. Igualmente, las autoridades estonias no están de acuerdo con la valoración de la Comisión en la decisión de incoar el procedimiento de que la medida podría falsear la competencia y afectar a los intercambios entre los Estados miembros. Las autoridades estonias sostienen que la Comisión no ha explicado la repercusión del contrato de arrendamiento o de qué manera concreta falsea la competencia. Por tanto, no puede descartarse que la posibilidad de que el contrato de arrendamiento falsee la competencia y afecte a los intercambios entre los Estados miembros sea meramente hipotética.

(67) Finalmente, las autoridades estonias argumentan que, aunque la Comisión sea de la opinión de que se han cumplido las condiciones establecidas en el artículo 107, apartado 1, del TFUE, no puede haber reclamaciones relativas a acciones o transacciones relacionadas con ayudas estatales antes del registro de la denuncia, el 28 de julio de 2014.

4. **OBSERVACIONES DE LAS PARTES INTERESADAS**

Observaciones de AS Tartu Agro

(68) AS Tartu Agro sostiene que no recibió ayuda estatal ilegal del Gobierno estonio en 2000 ya que considera que en ningún momento ha recibido ninguna ventaja económica en virtud del contrato de arrendamiento.

(69) Según AS Tartu Agro, el contrato de arrendamiento se celebró por medio de una licitación competitiva, transparente, no discriminatoria e incondicional, de acuerdo con la legislación en vigor en el momento de su firma, por los siguientes motivos.

(70) Los documentos requeridos para la participación en la licitación se especificaban en al apartado 32 de las Normas.

(71) En cuanto a la cuestión de si la licitación fue incondicional, AS Tartu Agro hace referencia a la importancia de garantizar que la empresa contase con medios de producción, en forma de terrenos agrícolas, antes de la venta de sus acciones en 2001 (véase el considerando 12). De otro modo, nadie habría querido adquirir las acciones de AS Tartu Agro, con lo cual su valor habría caído hasta cero. Si hubiese sido así, el Estado no habría sido un inversor privado actuando de acuerdo con los principios de la economía de mercado. Por lo tanto, a fin de vender las acciones y obtener el máximo precio posible por ellas, el arrendamiento de la tierra debía combinarse con la condición de continuar las actividades agrícolas de AS Tartu Agro. Según AS Tartu Agro, esta condición estaba estipulada de forma suficientemente abierta en la licitación, lo que permitía a todos los licitadores ofrecer su propia visión sobre cómo cumplirla.

(72) Asimismo, AS Tartu Agro explica que la empresa era importante desde el punto de vista estratégico para el Gobierno estonio, ya que había sido designada como centro de semillas y como terreno de pruebas y formación para el Ministerio. En este contexto, el 13 de octubre de 1997, el Consejo sobre los Sistemas de Semillas de la OCDE adoptó la decisión de aceptar a Estonia en los sistemas de semillas de la OCDE y se incluyó a AS Tartu Agro en el sistema de cultivo de semillas de dicho organismo. Por lo tanto, AS Tartu Agro debía desempeñar un papel fundamental como centro de semillas, garantizando la propagación de semillas certificadas y preservando la reserva nacional de semillas.

(73) AS Tartu Agro también actúa como terreno de pruebas y formación para la Universidad de Ciencias Biológicas de Estonia en los ámbitos de la veterinaria, la zootecnia, la genética animal, la reproducción animal y la protección de las plantas. Por lo tanto, AS Tartu Agro era (y sigue siendo) una empresa valiosa para el Gobierno estonio para la aplicación de objetivos educativos.

(74) Sobre la base de lo anterior, AS Tartu Agro considera que no recibió ninguna ventaja al firmar el contrato de arrendamiento.

(75) Además, AS Tartu Agro afirma que el contrato de arrendamiento cumple las condiciones de mercado por los siguientes motivos.

(76) AS Tartu Agro argumenta que las partes del contrato de arrendamiento no pueden modificarlo o desistir del contrato de forma unilateral, aunque las condiciones del mercado cambien durante el período de vigencia del contrato. Esto se debe a lo dispuesto en la legislación estonia en materia de contratos [artículo 8, apartado 2, de la Ley sobre obligaciones ([12])], que establece que los contratos son vinculantes para las partes. Por lo tanto, las partes del contrato no pueden adaptar continuamente un contrato de larga duración a las condiciones del mercado.

(77) AS Tartu Agro sostiene también que el alquiler y las obligaciones adicionales del arrendatario (véanse los considerandos 25 y 26) están conectados mutua e inseparablemente y deben considerarse un único ingreso combinado por alquiler. El Estado actuó como un propietario prudente al imponer la obligación de realizar inversiones para preservar el valor de la tierra arrendada y la fertilidad de su suelo. Según AS Tartu Agro, el Estado lo hizo para garantizar un aumento a largo plazo del valor de la tierra, lo que demuestra que actuó de conformidad con el principio del inversor que actúa en condiciones de mercado.

(78) En cuanto a las inversiones anuales en el sistema de drenaje, AS Tartu Agro invirtió un total de 1 458 611 EUR en mejoras de los terrenos en los primeros dieciséis años del contrato, es decir, una media de 91 163 EUR anuales. Se trata de una cantidad 3,57 veces superior a lo exigido en el contrato de arrendamiento.

(79) La obligación de hacer inversiones por un valor mínimo de 400 000 EEK (25 565 EUR) anuales en la renovación (no en el mero mantenimiento) de los sistemas de mejora de la tierra se impuso al arrendatario en un momento en que dichas obligaciones no eran habituales, tal y como se puede apreciar en el informe de Uus Maa. Por lo tanto, se trataba de una obligación significativa para el arrendatario además del alquiler. Para el Estado era una obligación importante y claramente beneficiosa y, por tanto, conectada inevitablemente con el alquiler.

(80) En cuanto a los gastos del arrendatario para el mantenimiento de la tierra y la mejora de la calidad del suelo, AS Tartu Agro argumenta que dichas obligaciones eran importantes para el Estado a la hora de arrendar la tierra durante un período más prolongado. Si bien la mejora de la fertilidad del suelo redunda en interés del arrendatario, también beneficia al Estado en el sentido de que aumenta el valor de la tierra, tal y como confirmó el Centro de Investigación Agrícola. Para AS Tartu Agro, las obligaciones generaron un gasto de 3 981 000 EEK (254 432 EUR) anuales.

(81) Según AS Tartu Agro, los datos recogidos por la Red de Información Contable Agrícola muestran que, en el año 2000, los costes específicos para la producción de cultivos por hectárea en Estonia ascendieron a una media de 43,42 EUR/ha. En el caso de los productores lácteos de tamaño comparable a AS Tartu Agro, los costes medios ascendían a 28,57 EUR/ha. Sin embargo, en el contrato de arrendamiento, el volumen de los costes destinados a la mejora de la fertilidad del suelo era, como mínimo, de 82,36 EUR/ha, cifra significativamente superior a la media estonia en dicho período.

(82) En cuanto a los impuestos, en virtud del artículo 8, apartado 1, de la Ley de impuestos sobre la propiedad inmobiliaria ([13]), corresponde al propietario el pago del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria, a menos que el propietario y el arrendatario hayan acordado otra cosa.

(83) En el caso que nos ocupa, se acordó que AS Tartu Agro debía pagar el impuesto sobre la propiedad inmobiliaria y cualquier otro impuesto relacionado con el objeto del contrato de arrendamiento. Según AS Tartu Agro, la obligación legal del propietario de la tierra de pagar el impuesto sobre la propiedad inmobiliaria se convirtió, por tanto, en una obligación adicional para el arrendatario. El pago del impuesto debe, pues, tenerse en cuenta a la hora de valorar la cuantía del alquiler.

(84) AS Tartu Agro afirma asimismo que una parte importante de la tierra arrendada no puede utilizarse para la producción agrícola y, a este respecto, hace referencia al informe de Uus Maa, según el cual únicamente 2 833,596 ha son terreno cultivable. El resto está compuesto por 116,58 ha de pastos naturales, 44,06 ha de bosques, 0,3 ha de zonas de tráfico reducido y 76,3348 ha de otros terrenos (por ejemplo, carreteras, acequias y terrenos sumergidos). Aproximadamente 283 ha de la tierra cultivable son pastos permanentes, que no pueden utilizarse para la producción agrícola y para las que AS Tartu Agro no recibe ninguna ayuda agrícola, pero que deben preservarse como tales de conformidad con la legislación en vigor. Por lo tanto, únicamente 2 550,596 ha de las 3 061,9 ha arrendadas, es decir, un 83,3 %, pueden utilizarse para el fin previsto. El 16,7 % restante no puede utilizarse para la producción agrícola. AS Tartu Agro argumenta, en este sentido, que el precio real del alquiler por hectárea es un 16,7 % superior al precio del alquiler contractual.

([12]) Ley de obligaciones, RT I, 31.12.2016, 7, disponible en: www.riigiteataja.ee/akt/võs.

([13]) Ley de impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, RT I, 10.11.2016, 10, disponible en: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010.

(85) Asimismo, el alquiler neto establecido en el contrato de arrendamiento se ha multiplicado por más de cien durante los primeros dieciséis años del contrato (de 0,21 EUR/ha a 27,24 EUR/ha), mientras que el informe de Uus Maa indica que el precio de mercado ha aumentado a un ritmo (diez veces) más lento. AS Tartu Agro sostiene también que no es correcto comparar este contrato con contratos de arrendamiento de menor magnitud y duración, ya que los motivos del arrendatario y el arrendador y, por tanto, también el equilibrio de las obligaciones contractuales de dichos contratos, difieren significativamente de los del contrato de arrendamiento en cuestión.

Observaciones del denunciante

(86) En cuanto a los procedimientos de licitación, el denunciante llama la atención sobre el hecho de que las condiciones de la licitación no mencionaran obligaciones como el pago del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria, las inversiones anuales en el sistema de drenaje y los gastos de mantenimiento de la tierra y de mejora de la calidad del suelo («las otras obligaciones»).

(87) Por lo que respecta a los gastos relacionados con las obligaciones de mantenimiento de la tierra y mejora de la calidad del suelo, el denunciante afirma que el Ministerio ha reconocido que no verificó el cumplimiento por parte de AS Tartu Agro de dichas obligaciones. Por lo tanto, el Ministerio no puede presentar documento alguno que demuestre que dicho gasto no está incluido en el alquiler. En general, el denunciante opina que las otras obligaciones no deben tenerse en cuenta cuando se valore la cuantía del alquiler.

(88) En cuanto al tamaño de la parcela, el denunciante afirma que, sobre la base de los datos del Geoportal del Catastro (Land Board), el tamaño exacto del objeto del contrato de arrendamiento en 2016 era de 3 053,59 hectáreas. La diferencia con respecto a la superficie especificada en el contrato de arrendamiento se debe a que, en los últimos años, el Ministerio ha reparcelado y ha vuelto a registrar algunas parcelas ya registradas, pero dichos cambios no se han introducido todavía en el contrato de arrendamiento. De esta superficie, 2 831,55 ha son tierras cultivables (92,73 %) y 1 033,00 ha son pastos naturales gestionados (3,38 %). Únicamente una parcela de 26,60 ha está directamente excluida de usos agrícolas, ya que el 90 % de su superficie está cubierta de bosques. El denunciante menciona que el Ministerio ha otorgado también a AS Tartu Agro un permiso de tala para gestionar dichos bosques.

(89) Asimismo, únicamente el 3,02 % del objeto del contrato de arrendamiento corresponde a «otros terrenos». Esta designación incluye todas las carreteras y bordes de carreteras, bordes de acequias, extremos sin cultivar de los campos, zonas verdes y montones de piedras dentro de los campos, puentes, diques, colectores de agua de lluvia, zonas pantanosas, etc. AS Tartu Agro ha permitido también a sus trabajadores que utilicen el extremo de una parcela como zona de huertos e invernaderos. Por lo tanto, el total de la tierra agrícola económicamente utilizable del objeto del contrato de arrendamiento abarca una superficie de 2 934,85 ha (96,11 %). Por estos motivos, el denunciante rebate la afirmación del Ministerio de que hasta un 12 % del objeto del arrendamiento está excluido de uso agrícola.

(90) Asimismo, los datos del mapa web de la Oficina de Información y Registros Agrarios de Estonia ([14]) muestran que AS Tartu Agro ha solicitado ayudas agrícolas de la UE para una superficie de 2 900,81 ha, lo que representa el 95,00 % del objeto del arrendamiento. Las solicitudes se refieren a pagos de superficie única, pagos por prácticas agrícolas beneficiosas para el clima y el medio ambiente y ayuda para la producción respetuosa con el medio ambiente.

(91) Según el denunciante, AS Tartu Agro recibió también otros ingresos adicionales de la tierra. La información que el denunciante obtuvo del Ministerio muestra que, en los años 2000-2015, se concedieron a AS Tartu Agro permisos de tala correspondientes a aproximadamente 5 000 m^3 de madera (abedul, pícea, pino, álamo temblón y aliso). Los datos del Centro de Bosques Privados ([15]) (SA Erametsakeskus) revelan que el precio de mercado de la madera en Estonia fluctuó de la siguiente manera entre los años 2004 y 2016: troncos de abedul, pino y pícea entre 58 y 83 EUR/m^3, aliso y álamo temblón entre 29 y 46 EUR/m^3, y leña para calefacción entre 16 y 31 EUR/m^3. En los últimos tres años, el Centro de Gestión Forestal del Estado ([16]) ha vendido madera de sus bosques a un precio medio de 42-46 EUR/m^3. Basándose en esta información, el demandante considera que AS Tartu Agro ha obtenido ingresos procedentes de la madera por un valor comprendido entre 210 000 y 230 000 EUR entre los años 2000 y 2016.

(92) Asimismo, el denunciante remite a datos del Catastro según los cuales los precios de arrendamiento reales son más elevados que los precios establecidos en el informe de Uus Maa, en el sentido de que el precio medio de alquiler de la tierra en la provincia de Tartu en 2015 rondaba los 200 EUR/ha ([17]).

([14]) Véase también: https://kls.pria.ee/kaart/.
([15]) Véase http://www.erametsa.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/.
([16]) Véase http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded.
([17]) Véase también: https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot.

(93) Además, el denunciante llama la atención sobre el hecho de que, en el momento en el que se llevaron a cabo los procedimientos de licitación, AS Tartu Agro era una persona jurídica de derecho privado 100 % propiedad del Estado, mientras que el objeto del contrato de arrendamiento —los terrenos agrícolas— pertenecía también al Estado. El Ministerio fue designado como la autoridad encargada de enajenar ambas propiedades, lo que significa que tanto el 100 % de las acciones de AS Tartu Agro como la tierra objeto del contrato de arrendamiento aparecían en el balance del Ministerio. Por lo tanto, el Ministerio esencialmente mantuvo las negociaciones consigo mismo. El denunciante añade que el plan de negocio presentado a la licitación por AS Tartu Agro revela que la empresa consideraba que el mayor riesgo estaba relacionado con el principal medio de producción, la tierra. Si la tierra cayera en manos de otro propietario o arrendatario, sería imposible que la empresa continuara sus actividades de producción agrícola. Según el denunciante, esto explica por qué la licitación contenía una condición que exigía la continuación de la producción agrícola de AS Tartu Agro. Básicamente, el objetivo de la licitación fue celebrar un contrato de arrendamiento con dicha empresa.

Observaciones de las autoridades estonias

(94) Las autoridades estonias declaran no estar de acuerdo con ninguno de los argumentos del denunciante.

(95) En lo relativo a los gastos de mantenimiento de la tierra y mejora de la calidad del suelo, las autoridades estonias afirman que, al contrario de lo alegado por el denunciante, dichos gastos deberían añadirse al precio del alquiler. En primer lugar, las autoridades estonias rebaten el argumento de que dichos requisitos adicionales no se enumeraran inicialmente en el anuncio de la licitación. Esto se hizo intencionadamente para que los posibles licitadores pudieran presentar ofertas distintas para el pago del precio del alquiler.

(96) En segundo lugar, la ley de arrendamiento (Rendiseadus, artículo 10, apartado 1) en vigor en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento exigía el mantenimiento de los activos por parte del arrendatario. En este caso, la tierra necesitaba inversiones en el año 2000, por ejemplo, para mejorar la fertilidad del suelo.

(97) Además, las autoridades estonias afirman que los organismos administrativos que trabajan bajo la supervisión del Ministerio verifican las obligaciones del arrendatario. Afirman, asimismo, que la ejecución del arrendamiento no es pertinente para el contenido del contrato de arrendamiento.

(98) En cuanto a la información presentada por el denunciante en relación con que los precios de arrendamiento reales son más elevados que los que figuran en el informe de Uus Maa, las autoridades estonias declaran que no es pertinente. El Catastro comenzó a recopilar información sobre los contratos de arrendamiento solo a partir de 2005 y el contrato de arrendamiento en cuestión se firmó en el año 2000.

(99) En cuanto a los ingresos adicionales procedentes de la tierra en forma de venta de bosques, las autoridades estonias afirman que la alegación del denunciante es errónea, ya que la emisión de permisos de tala no puede equipararse con los precios medios de venta de madera y los ingresos por las ventas no pueden equipararse al beneficio. Además, las autoridades estonias sostienen que es irrelevante a la hora de establecer si hubo ayuda estatal el hecho de que AS Tartu Agro tuviera la posibilidad de obtener ingresos de la venta de madera del objeto del arrendamiento.

(100) Además, las autoridades estonias explican que el precio del alquiler ha aumentado varias veces desde 2000 y refleja el precio de mercado.

5. **EVALUACIÓN**

5.1. **Existencia de ayuda — Aplicación del Artículo 107, apartado 1, del TFUE**

(101) De conformidad con el artículo 107, apartado 1, del TFUE, «[s]alvo que los Tratados dispongan otra cosa, serán incompatibles con el mercado interior, en la medida en que afecten a los intercambios comerciales entre Estados miembros, las ayudas otorgadas por los Estados o mediante fondos estatales, bajo cualquier forma, que falseen o amenacen falsear la competencia, favoreciendo a determinadas empresas o producciones».

(102) Por consiguiente, para que una medida pueda calificarse como ayuda en el sentido de esta disposición, es necesario que se cumplan las siguientes condiciones acumulativas: i) la medida debe ser imputable al Estado y estar financiada mediante fondos estatales, ii) la medida debe conferir una ventaja a su beneficiario, iii) dicha ventaja debe ser selectiva, y iv) la medida debe falsear o amenazar falsear la competencia y afectar a los intercambios comerciales entre Estados miembros:

Recursos estatales

(103) El Estado, a los efectos del artículo 107, apartado 1, del TFUE, incluye todos los organismos de la Administración del Estado, desde el Gobierno central hasta el nivel administrativo. La tierra en cuestión es propiedad del Estado (véase el considerando 14) y es arrendada por el Ministerio. Por lo tanto, cualquier descuento en el precio del alquiler constituye una transferencia de los recursos del Estado y el contrato de arrendamiento es imputable al Estado.

Empresa

(104) Para constituir ayuda estatal en el sentido del artículo 107, apartado 1, del TFUE, la medida debe conferir una ventaja económica a una empresa. Las empresas son entidades que ejercen una actividad económica, independientemente de su condición jurídica y de su modo de financiación. El hecho de que en el momento del procedimiento de licitación AS Tartu Agro fuera una sociedad anónima del Estado es irrelevante, ya que el ordenamiento jurídico de la Unión es neutro en cuanto al régimen de la propiedad ([18]).

(105) Las actividades económicas son actividades consistentes en ofrecer bienes o servicios en un determinado mercado. El presunto beneficiario de la medida es AS Tartu Agro. La empresa produce y vende productos agrícolas (véase el considerando 10) y es, por tanto, una empresa en el sentido del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

Ventaja

(106) Una ventaja, a tenor del artículo 107, apartado 1, del TFUE, es toda ventaja económica que una empresa no habría obtenido en condiciones normales de mercado, es decir, sin la intervención del Estado ([19]). Para constituir ayuda estatal, la medida debe conferir al beneficiario unas ventajas que le liberen de gastos que paga normalmente con cargo a su presupuesto. Si la transacción se llevó a cabo en condiciones favorables, en el sentido de que AS Tartu Agro estaba pagando un precio de alquiler inferior al precio de mercado, la empresa ha disfrutado de una ventaja en el sentido del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

(107) A fin de examinar la cuestión de si la transacción económica realizada por un organismo público confiere una ventaja a su contraparte, debe evaluarse si la transacción se llevó a cabo de acuerdo con las condiciones normales de mercado ([20]). Los órganos jurisdiccionales de la Unión han desarrollado el «principio del inversor en una economía de mercado» para detectar la presencia de ayuda estatal en casos de inversión pública. Asimismo, los órganos jurisdiccionales de la Unión han desarrollado la «prueba del vendedor privado» para evaluar si una venta o una transacción comparable realizada por un organismo público implica ayuda estatal, considerando si un vendedor privado, en condiciones normales de mercado, podría haber obtenido el mismo precio u otro mejor ([21]).

(108) Si la venta y adquisición de activos, bienes y servicios u otras transacciones comparables como el arrendamiento de activos se realizan siguiendo un procedimiento de licitación abierto, transparente, no discriminatorio e incondicional que se ajuste a los principios del TFUE sobre contratación pública ([22]), puede suponerse, en general, que dichas transacciones se ajustan a las condiciones de mercado, siempre y cuando se hayan utilizado los criterios adecuados para seleccionar al comprador, al vendedor o al arrendatario ([23]).

(109) En la decisión de incoar el procedimiento, la Comisión planteó dudas sobre si el procedimiento de licitación utilizado para el arrendamiento de la tierra fue transparente, no discriminatorio e incondicional. La Comisión evaluó la licitación basándose en el anuncio de la licitación, en las actas del equipo de evaluación y en las observaciones presentadas. Las ofertas presentadas por los licitadores no están disponibles.

(110) El procedimiento ha de ser transparente para permitir a todos los licitadores interesados estar igual y debidamente informados en cada fase del procedimiento de licitación. La accesibilidad de la información, tiempo suficiente para los licitadores interesados y la claridad de los criterios de selección y adjudicación son todos ellos elementos cruciales de un procedimiento de selección transparente.

([18]) El artículo 345 del TFUE dispone que «(l)os Tratados no prejuzgan en modo alguno el régimen de la propiedad en los Estados miembros».

([19]) Sentencia del Tribunal de Justicia de 11 de julio de 1996, SFEI y otros, C-39/94, EU:C:1996:285, apartado 60; Sentencia del Tribunal de Justicia de 29 de abril de 1999, España/Comisión, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, apartado 41.

([20]) Sentencia del Tribunal de Justicia de 11 de julio de 1996, SFEI y otros, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, apartados 60 y 61.

([21]) Sentencia del Tribunal General de 28 de febrero de 2012, Land Burgenland y Austria/Comisión, asuntos acumulados T-268/08 y T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Sentencia del Tribunal de Justicia de 7 de diciembre de 2000, Telaustria, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, apartado 62; Sentencia del Tribunal de Justicia de 3 de diciembre de 2001, Bent Mousten Vestergaard, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654, apartado 20. Véase también la Comunicación Interpretativa de la Comisión sobre el Derecho comunitario aplicable en la adjudicación de contratos no cubiertos o solo parcialmente cubiertos por las Directivas sobre contratación pública (DO C 179 de 1.8.2006, p. 2).

([23]) Punto 89 de la Comunicación de la Comisión relativa al concepto de ayuda estatal conforme a lo dispuesto en el artículo 107, apartado 1, del TFUE («la Comunicación relativa al concepto de ayuda estatal»), DO C 262 de 19.7.2016, p. 1.

(111) En primer lugar, la Comisión está de acuerdo con la descripción de las autoridades estonias de que el procedimiento de licitación se llevó a cabo de conformidad con las Normas aplicables en el momento de la firma del contrato (véase el considerando 46). Las Normas especificaban los documentos que debían presentarse para ser un candidato apto para el proceso de licitación.

(112) Dichos documentos eran, según el anuncio de la licitación: i) una solicitud, ii) un recibo de haber pagado la tasa de participación de 1 000 EEK, iii) una oferta por el precio del arrendamiento y iv) un plan de negocio (vñease el considerando 17). Asimismo, el apartado 32 de las Normas establece que el licitador debe presentar la siguiente información: 1) el nombre y lugar de establecimiento del licitador potencial; 2) la aceptación de las condiciones del procedimiento de licitación; 3) una prueba del pago anticipado y del pago de las tasas de participación; 4) el precio del alquiler escrito en números y en letra s); 5) la firma de la persona que presenta la oferta o, en el caso de un representante de la persona física o jurídica, la prueba de representación. Estos requisitos estaban a disposición del público a través la publicación de la licitación en los anuncios oficiales y mediante la legislación aplicable en el momento de la licitación. Por lo tanto, los licitadores potenciales tuvieron acceso, en condiciones de igualdad, a la información necesaria sobre los criterios de selección.

(113) Los licitadores tuvieron tiempo suficiente para presentar su oferta, ya que contaron con veinte días para ello tras la publicación de la licitación en los anuncios oficiales (véase el considerando 16).

(114) En cuanto a los criterios de adjudicación, el artículo 19, apartado 5, de la Ley de activos del Estado especifica que, en caso de procedimiento de licitación restringido tal y como se describe en el considerando 15, el contrato se adjudica al licitador cuya oferta se considera la mejor de todas las ofertas presentadas, teniendo en cuenta tanto el precio ofertado como el resto de las condiciones impuestas. Por lo tanto, en general, deber adjudicarse el contrato de arrendamiento al candidato que ofrece el precio de alquiler más elevado. No obstante, en la presente licitación existía además la condición de que continuara la actividad de producción agrícola de AS Tartu Agro. Tal y como se describe en los considerandos 123 a 130, no queda claro de qué manera podría tenerse en cuenta dicha condición en la evaluación de los criterios de adjudicación. Basándose en lo anterior, la Comisión concluye que los criterios de adjudicación no fueron claros.

(115) Por todo lo anterior, la Comisión concluye que el procedimiento de licitación no fue transparente.

(116) El trato no discriminatorio de todos los licitadores en todas las fases del procedimiento y unos criterios de selección y adjudicación objetivos especificados previamente al proceso son condiciones indispensables para garantizar que la transacción resultante sea acorde con las condiciones de mercado. Para garantizar la igualdad de trato, los criterios de adjudicación deben permitir comparar a los licitadores y evaluarlos de manera objetiva.

(117) Tal y como se describe en el considerando 112, los criterios de selección se especificaban en el anuncio de la licitación y en el apartado 32 de las Normas, por ello, la Comisión puede concluir que los criterios de selección se especificaron con antelación al proceso de licitación y fueron lo suficientemente objetivos.

(118) En cuanto a los criterios de adjudicación, al igual que el análisis del considerando 114, la Comisión no puede concluir que la condición adicional de que la producción agrícola de AS Tartu Agro debía continuar fuera objetiva. No se describe con claridad lo que se espera de los posibles licitadores y parece favorecer a una única empresa.

(119) En lo que respecta a la exclusión de uno de los licitadores del procedimiento de licitación, según la información presentada por las autoridades estonias, la exclusión de Aiu Põllumajanduse OÜ de la licitación se basó en que faltaban algunos elementos en la solicitud y en el plan de negocio presentados por dicha empresa.

(120) Las autoridades estonias han demostrado que las Normas establecían claramente que los licitadores tenían que presentar una solicitud completa con el fin de ser aptos para la licitación (véase el considerando 112). Según las actas del equipo de evaluación, la solicitud de Aiu Põllumajanduse OÜ no incluía la decisión de la junta de la empresa de participar en la licitación, ni la tarjeta de registro como sociedad privada de responsabilidad limitada en el Registro Mercantil Central de Estonia. Por lo tanto, el Ministerio tenía la obligación legal de excluir a Aiu Põllumajanduse OÜ de la licitación (véase el considerando 48).

(121) Las autoridades estonias han explicado también que se necesita un plan de negocio completo para evaluar la visión del licitador y las posibilidades de uso de los terrenos agrícolas. Según el informe del comité de evaluación, de acuerdo con lo referido en las actas del equipo de evaluación, el plan de negocio presentado por Aiu Põllumajanduse OÜ no incluía ningún análisis o planificación. Asimismo, no estaba claro de qué forma se garantizaría el pago del alquiler ofrecido (200 EEK/ha) (vñease el considerando 51). De acuerdo con lo anterior, la exclusión de Aiu Põllumajanduse OÜ no fue discriminatoria sobre la base de los criterios de selección, ya que la solicitud no incluía la decisión de la junta de la empresa de participar en la licitación y la tarjeta de registro como sociedad privada de responsabilidad limitada en el Registro Mercantil Central de Estonia.

(122) No obstante, en cuanto al procedimiento de licitación en general, sobre la base del análisis de los criterios de adjudicación que figura más adelante, el procedimiento de licitación fue discriminatorio porque garantizaba el futuro funcionamiento de uno de los participantes en la licitación.

(123) Por lo que respecta a la condicionalidad del procedimiento de licitación, una licitación es incondicional cuando un comprador potencial es libre en general de adquirir los activos, bienes y servicios en venta y utilizarlos para sus propios fines, independientemente de si se dedica o no a un determinado negocio. Si existe la condición de que el comprador asuma obligaciones especiales, en beneficio de las autoridades públicas o en aras del interés público general, que un vendedor privado no habría pedido —que no sean las impuestas por la legislación nacional general o por decisión de las autoridades de planificación—, la licitación no puede considerarse incondicional ([24]).

(124) Se ha establecido que el anuncio de la licitación estipulaba la condición de que la actividad de producción agrícola de AS Tartu Agro continuara (véase el considerando 16). Según las autoridades estonias, el objetivo de dicha condición no era que continuaran las actividades de AS Tartu Agro como empresa, sino que estaba vinculada a su producción agrícola específica. Es decir, el Ministerio deseaba garantizar la propagación de variedades concretas de semillas de alto rendimiento que cumplieran las normas de la OCDE y el almacenamiento de la reserva nacional de semillas necesaria (véase el considerando 52).

(125) Según las autoridades estonias, el requisito de propagar y almacenar variedades de semillas de alto rendimiento era objetivo y permitía a todas las partes interesadas participar en la licitación. La licitación no estipulaba ningún método concreto para los participantes (véase el considerando 53). No obstante, la Comisión señala que el anuncio de la licitación no especificaba que el posible licitador tuviera que propagar y almacenar determinadas semillas, sino que únicamente especificaba que la actividad agrícola de una empresa concreta —AS Tartu Agro— debía continuar una vez adquirida la tierra arrendada. Se trata de algo claramente condicional.

(126) No obstante, incluso si la condición establecida en el anuncio de la licitación estuviera limitada a la propagación y el almacenamiento de las mencionadas semillas, aún tendría que considerarse condicional y referida a las actividades de AS Tartu Agro. Es decir, la condición de propagar variedades particulares de semillas de alto rendimiento que cumplan las normas de la OCDE y de almacenarlas (en el terreno arrendado) no se deriva de la legislación nacional general. Esta obligación fue impuesta a AS Tartu Agro, en su momento Tartu State Farm, en 1997 (véase el considerando 54) por orden del Ministerio de Agricultura. Por lo tanto, dicha obligación no está vinculada a los terrenos arrendados, sino a las actividades de AS Tartu Agro. De igual modo, las observaciones del denunciante enfatizan que la licitación era importante para AS Tartu Agro (véase el considerando 93). Por lo tanto, la Comisión concluye que ni la propagación y el almacenamiento de semillas especiales ni la continuación de las actividades agrícolas de AS Tartu Agro se derivaban de la legislación nacional, sino que dicha continuación representa una condición de la licitación.

(127) En cuanto a si la propagación y el almacenamiento de determinadas semillas o la condición de la continuación de la producción agrícola de AS Tartu Agro fueron decisión de una autoridad de planificación, la Comisión concluye que no lo fueron. Por lo general, una autoridad de planificación prepara y aplica un plan de desarrollo de una determinada zona que incluye la concesión permisos de construcción para parcelas agrícolas. El uso previsto para la tierra arrendada era y sigue siendo la producción agrícola en general. Normalmente, el uso de la tierra representa las actividades económicas como los usos agrícola, residencial, industrial o comercial de la tierra. Los terrenos agrícolas se definen como la superficie que es o bien cultivable, o bien ocupada por cultivos permanentes o por pastos permanentes ([25]). Las autoridades de planificación no definen a qué cultivos o actividades agrícolas pueden destinarse los terrenos agrícolas. En el caso que nos ocupa, la condición fue impuesta a Tartu State Farm incluso por orden de un Ministro, y, por tanto, no por una decisión de la autoridad de planificación vinculada a la tierra arrendada. Asimismo, la autoridad de planificación no puede limitar las empresas que son aptas para realizar su actividad en el sector agrícola, lo cual sugiere la condición de la continuación de las actividades agrícolas de AS Tartu Agro.

(128) Además, al someter el arrendamiento de la tierra al requisito de la continuación de la actividad de producción agrícola de una empresa concreta se limita claramente el uso de la tierra para el posible licitador. Así, al renunciar a la posibilidad de obtener el precio de alquiler más elevado posible, el Estado no actuó como un operador privado, sino como una autoridad pública que persigue consideraciones normativas. Un operador privado sin dichas limitaciones habría podido atraer más ofertas y obtener un precio más elevado.

([24]) Punto 94 de la Comunicación relativa al concepto de ayuda estatal.

([25]) https://data.oecd.org/agrland/agricultural-land.htm.

(129) Asimismo, las observaciones de AS Tartu Agro parecen confirmar que la condición introducida en el anuncio de licitación estaba vinculada a la labor pública de cultivar semillas según las normas de la OCDE (véanse los considerandos 71 y 72). Dichas observaciones demuestran además que la condición introducida en el anuncio de licitación era pertinente para la privatización de AS Tartu Agro. Este argumento parece corroborado también por el denunciante (véase el considerando 93). No obstante, las transacciones de arrendamiento de la tierra y la privatización de AS Tartu Agro fueron dos transacciones independientes, y la privatización de AS Tartu Agro no se analiza en la presente Decisión.

(130) Basándose en lo anterior, la Comisión concluye que el proceso de licitación para el arrendamiento de la tierra fue no transparente, discriminatorio y condicional y, por tanto, no cumplió las condiciones necesarias para afirmar que la transacción se ajustó a las condiciones de mercado.

(131) Asimismo, debe analizarse si el arrendamiento de la tierra por parte del Ministerio a AS Tartu Agro cumplió con las condiciones de mercado según la opinión experta expuesta en el informe de Uus Maa mencionado en el considerando 28 y los datos presentados por las autoridades estonias a que se refiere el considerando 39 ([26]). Por tanto, debe analizarse en primer lugar si el precio del alquiler pagado por AS Tartu Agro, que comprende únicamente el alquiler y no el resto de los gastos como los impuestos o el mantenimiento, estuvo al nivel del precio medio de alquiler de terrenos agrícolas en Estonia durante el período de arrendamiento. En cuanto al resto de obligaciones de AS Tartu Agro, se analizarán en el siguiente paso.

(132) Al establecer el precio de mercado del alquiler, la Comisión examinará las posibles estimaciones disponibles: i) un informe de los precios de alquiler realizado por la empresa inmobiliaria privada Uus Maa (véase el considerando 28), ii) los datos de la Oficina de Estadística (véase el considerando 39).

(133) La Comisión considera que el informe de Uus Maa proporciona estimaciones plausibles, aunque conservadoras, de los precios de alquiler en la provincia de Tartu en el período 2000-2014. En cuanto a los datos de la Oficina de Estadística, las estimaciones de mercado para los años 2015-2017 son precios medios del precio de alquiler notificado y no constituyen una valoración experta del precio de alquiler de la tierra. Estas estimaciones no tienen en cuenta las características específicas de la tierra arrendada de AS Tartu Agro.

(134) Según el informe de Uus Maa, el precio de alquiler de terrenos agrícolas en Tartumaa oscilaba entre 6 y 10 EUR/ha en el período 2000-2004 (véase el considerando 31). En 2000, AS Tartu Agro pagó un alquiler de 0,20 EUR/ha, que incluía únicamente la renta y no el resto de gastos como los impuestos o el mantenimiento (véase el considerando 25) y, por tanto, el alquiler pagado por AS Tartu Agro es inferior al precio de mercado.

(135) Según el informe de Uus Maa, el precio de alquiler de suelo agrícola en Tartumaa ascendía a 10-20 EUR/ha en el período comprendido entre 2005 y 2009 (véase el considerando 32). Según las autoridades estonias, el alquiler de AS Tartu Agro se incrementó el 14 de enero de 2005 a 1,66 EUR/ha y el 21 de marzo de 2007 a 5,21 EUR/ha. El alquiler de AS Tartu Agro es también inferior al precio de mercado en dicho período.

(136) En el período 2010-2014, los precios del alquiler volvieron a incrementarse, oscilando entre los 25 y los 60 EUR/ha según el informe (véase el considerando 35). El precio de alquiler pagado por AS Tartu Agro se incrementó el 12 de mayo de 2009 a 8,68 EUR/ha (véase el considerando 25), pero parece haber permanecido también por debajo del precio de mercado durante el período 2010-2014.

(137) Según los datos presentados por las autoridades estonias, en 2015 el precio medio del alquiler de terrenos agrícolas en Estonia era de 52 EUR/ha y de 55 EUR/ha para la tierra cultivable (véase el considerando 39, cuadro). En la provincia de Tartu, donde está ubicado el terreno arrendado de AS Tartu Agro, el precio ascendía a 63 EUR/ha y a 65 EUR/ha. Según las autoridades estonias, AS Tartu Agro pagó un alquiler de 26,86 EUR/ha. Por tanto, el alquiler de AS Tartu Agro fue inferior al precio de mercado en 2015.

(138) En 2016, el precio medio de alquiler de terrenos agrícolas y cultivables en Estonia era de 52 EUR/ha y 54 EUR/ha respectivamente (véase el considerando 39, cuadro). En la provincia de Tartu, el precio era de 61 EUR/ha y 61 EUR/ha respectivamente. Según las autoridades estonias, AS Tartu Agro pagó un precio de alquiler de 27,30 EUR/ha. Por lo tanto, también en 2016, el alquiler de AS Tartu Agro fue inferior al precio de mercado.

(139) En 2017, el precio medio de alquiler de terrenos agrícolas y cultivables en Estonia era de 58 EUR/ha y 60 EUR/ha respectivamente (véase el considerando 39, cuadro). No existen datos relativos a la provincia de Tartu para ese año. Según las autoridades estonias, AS Tartu Agro pagó un precio de alquiler de 27,28 EUR/ha. Por lo tanto, también en 2017, el alquiler de AS Tartu Agro fue inferior al precio de mercado.

(140) Según estas cifras, el precio de alquiler por sí solo fue inferior al precio de mercado durante el período 2000-2017.

([26]) Sentencia del Tribunal General de 28 de febrero de 2012, Land Burgenland y Austria/Comisión, asuntos acumulados T-268/08 y T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, apartado 72.

(141) A continuación se analizará el resto de las obligaciones enumeradas en el contrato: i) inversiones anuales en sistemas de drenaje, ii) gastos de mantenimiento de la tierra y mejora de la calidad del suelo, incluidos gastos para la protección de los cultivos, fertilizantes minerales y orgánicos, encalado y mantenimiento de los bordes de las carreteras, y iii) pago de todos los impuestos (véase el considerando 26).

(142) Las autoridades estonias sostienen que todas estas obligaciones del arrendatario deben tenerse en cuenta a la hora de analizar los ingresos por alquiler.

(143) La Comisión puede aceptar este argumento en lo que respecta a las inversiones anuales en el sistema de drenaje (véanse los considerandos 36, 60 y 79). De conformidad con el artículo 16, apartado 1, de la Ley de mejora de la tierra (Maaparandusseadus) en vigor en ese momento, el mantenimiento de un sistema de mejora de la tierra era una obligación del propietario de la tierra. No obstante, esta base jurídica se refiere al mantenimiento de los sistemas de mejora de la tierra en general y no especifica, por ejemplo, los requisitos mínimos para los sistemas de mejora de la tierra ni regula las inversiones en sistemas de drenaje nuevos. En el caso que nos ocupa, según el Ministerio, AS Tartu Agro realizó las inversiones por la cantidad fijada en el contrato, sin recibir reembolso alguno por parte del Estado. Sin embargo, parece que la cuantía de dichas inversiones fue propuesta por AS Tartu Agro y no impuesta a la empresa (véanse los considerandos 77 a 79). Según las actas del equipo de evaluación, la oferta inicial de AS Tartu Agro para el alquiler fue de 10 000 EEK (aproximadamente 639 EUR) anuales, es decir, 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha), más el pago del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria de 85 000 EEK/ha (aproximadamente 5 432 EUR) y las inversiones por un valor de hasta 5 millones EEK (aproximadamente 320 000 EUR) anuales (véase el considerando 20). Tras las negociaciones restringidas, el precio del alquiler se fijó al mismo nivel que en la oferta inicial (véase el considerando 25) y el resto de las obligaciones se estipularon de la siguiente manera: i) inversiones anuales por valor de 400 000 EEK (aproximadamente 25 565 EUR, 8,28 EUR/ha) en sistemas de drenaje; iii) gastos para el mantenimiento de la tierra y la mejora de la calidad del suelo por un total de 3 981 100 EEK (aproximadamente 254 444 EUR) y iii) pago de todos los impuestos (véase el considerando 26). Asimismo, AS Tartu Agro sostiene que invirtió más en el sistema de drenaje, a saber, 3,57 veces más de lo requerido en el contrato de arrendamiento (véase el considerando 78). Esto parece sugerir, por tanto, que la cantidad invertida en el sistema de drenaje provino de AS Tartu Agro y, sin duda, no era exigida por ninguna ley o ni fue impuesta de forma exclusiva por el Estado, especialmente teniendo en cuenta que el procedimiento de licitación fue no transparente, discriminatorio y condicional (véase el considerando 130).

(144) Asimismo, este tipo de inversiones son inversiones a largo plazo en comparación, por ejemplo, con las inversiones para la protección de los cultivos y fertilizantes minerales, que deben realizarse anualmente. Al mismo tiempo, el arrendador AS Tartu Agro se benefició también de dichas inversiones, que contribuyeron a un uso más eficiente de la tierra. La Comisión señala que el contrato de arrendamiento tenía un plazo de vigencia largo, de veinticinco años, por tanto, estas inversiones beneficiaron en gran medida a AS Tartu Agro, que es el usuario de la tierra, ya que, en general, el drenaje de terrenos agrícolas añade valor a la producción y maximiza la rentabilidad de los cultivos para el productor ([27]). Asimismo, aumenta el potencial de rendimiento, lo que significa que los suelos bien drenados maximizan la tasa de crecimiento de los cultivos. Además, un sistema de drenaje reduce los costes variables de la producción, ya que los suelos bien drenados necesitan menos fertilizantes y pesticidas. Asimismo, tener suelos bien drenados permite que los equipos de cultivo funcionen de forma eficiente, reduciendo así, por ejemplo, el consumo de gasóleo y, en consecuencia, los costes del productor. No obstante, la Comisión reconoce que el Estado se vio eximido de algunos costes (mantenimiento) que de otro modo habría debido pagar como propietario de la tierra, sin dejar de beneficiarse de un posible aumento del valor de esta. Por lo tanto, al contrario de lo concluido en la decisión de incoar el procedimiento (véase el considerando 61 de la decisión de incoar el procedimiento), la Comisión estima que las inversiones en el sistema de drenaje deben tenerse en cuenta parcialmente como ingresos del Estado. Teniendo en cuenta los argumentos mencionados anteriormente, la Comisión concluye que añadir la mitad de las inversiones en el sistema de drenaje a los ingresos por alquiler del Ministerio representa una estimación conservadora del ingreso adicional por alquiler para el Ministerio, sobre todo porque los beneficios generales de dichas inversiones favorecieron en gran medida a AS Tartu Agro y la cantidad invertida superó lo exigido por la legislación. Sobre la base de lo anterior, la mitad de las inversiones anuales deben considerarse parte de los ingresos por alquiler del Ministerio.

(145) No obstante, la Comisión concluye que los gastos de mantenimiento de la tierra y de mejora de la calidad del suelo redundan en interés del arrendatario, ya que están fundamentalmente relacionados con los costes de los insumos de producción, como la protección de los cultivos (pesticidas) y los fertilizantes minerales y orgánicos (véase el también el considerando 36). En general, dichos insumos se utilizan para cada período de crecimiento y su tipo depende del cultivo producido. Por lo tanto, forman parte de la actividad de producción anual de AS Tartu Agro y básicamente benefician únicamente a AS Tartu Agro ya que, por ejemplo, aumentan el rendimiento de los cultivos que produce. Por ello, la Comisión no está de acuerdo con los argumentos de las autoridades estonias (véase el considerando 62) ni de AS Tartu Agro (véanse los considerandos 80 y 81). Además, si el Estado hubiera decidido utilizar la tierra para otros fines (por ejemplo, construir viviendas en las parcelas dada su proximidad a Tartu, la segunda ciudad más

([27]) http://www.fao.org/3/w7224e/w7224e05.htm.

grande de Estonia), el uso de pesticidas y fertilizantes en el pasado tendría escasa repercusión en el valor de la tierra. Asimismo, teniendo en cuenta el largo plazo de arrendamiento de veinticinco años, el principal beneficiario es el usuario de la tierra, es decir, AS Tartu Agro. Además, como señala el denunciante, el Estado no verificó el cumplimiento de dichas obligaciones por parte de AS Tartu Agro (véase el considerando 87). Sobre la base de lo anterior, la Comisión concluye que los gastos de mantenimiento de la tierra y de mejora de la calidad del suelo, que ascienden en total a aproximadamente 254 444 EUR, no deben considerarse parte de los ingresos por alquiler del Estado.

(146) En general, los impuestos no son en sí ingresos por alquiler, ya que es el propietario de los activos quien los paga al Estado. No obstante, en el caso que nos ocupa, AS Tartu Agro pagó los impuestos en nombre del propietario de la tierra (el Estado) tal y como sostienen las autoridades estonias y AS Tartu Agro (véanse los considerandos 63 y 82-83, respectivamente) y, por tanto, el Estado no incurrió en gastos por este concepto. Por ello, en contra de lo expuesto en la decisión de incoar el procedimiento (véase el considerando 61 de la decisión de incoar el procedimiento), el valor del impuesto anual sobre la propiedad inmobiliaria pagado por AS Tartu Agro debe considerarse parte de los ingresos por alquiler del Ministerio.

(147) Aunque el precio del alquiler se vea incrementado por los factores descritos anteriormente, es decir, la mitad de lo invertido en el sistema de drenaje y los impuestos pagados por AS Tartu Agro, los ingresos por alquiler siguen siendo inferiores al precio del alquiler en el mercado.

(148) En vista de lo anterior, el precio del alquiler pagado por AS Tartu Agro fue inferior al precio de mercado a lo largo del período 2000-2017. Asimismo, teniendo en cuenta que el procedimiento de licitación fue no transparente, discriminatorio y condicional, la Comisión concluye, por tanto, que el arrendamiento de la tierra por parte del Ministerio confirió una ventaja a AS Tartu Agro.

Selectividad

(149) Como ha señalado el Tribunal de Justicia, cuando se trata de una ayuda individual, la identificación de la ventaja económica permite, en principio, presumir su selectividad ([28]). La Comisión no está de acuerdo con el argumento de las autoridades estonias de que la medida no fue selectiva (véase el considerando 66). A este respecto, la medida confería una ventaja únicamente a AS Tartu Agro, ya que el terreno público en cuestión fue arrendado solo a dicha empresa (véase el considerando 14). Esta decisión fue el resultado de un procedimiento de licitación que fue no transparente, discriminatorio y condicional (véanse los considerandos 110 y 130). Por lo tanto, se cumple la condición de selectividad.

Falseamiento de la competencia y efectos sobre los intercambios

(150) La medida podría falsear la competencia y afectar a los intercambios entre Estados miembros y, por ello, podría considerarse ayuda estatal en el sentido del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

(151) En virtud de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, el mero hecho de que se refuerce la posición competitiva de una empresa en comparación con las demás empresas con las que compite al concedérsele un beneficio económico que de otro modo no habría recibido en el curso normal de sus actividades es indicativo de un posible falseamiento de la competencia. Por lo tanto, cualquier ayuda concedida a AS Tartu Agro en forma de alquiler rebajado permitiría a la empresa aumentar o al menos mantener sus actividades como resultado de dicha ayuda. La ayuda podría, por consiguiente, limitar las oportunidades de otras empresas.

(152) Con arreglo a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, las ayudas concedidas a una empresa parecen afectar al comercio entre Estados miembros cuando dicha empresa opera en un mercado abierto al comercio intracomunitario. El beneficiario lleva a cabo su actividad en los mercados de los productos lácteos, la carne y los cereales (véase el considerando 10) en los que se producen intercambios intracomunitarios. En 2018, el valor de las exportaciones de Estonia en los intercambios entre los Estados de la Europa de los Veintiocho en la producción de carne y lácteos ascendió a 51 millones EUR y 177 millones EUR respectivamente ([29]). Los sectores en cuestión son sectores abiertos a la competencia en el ámbito de la UE y, por ello, son sensibles a cualquier medida que se adopte en favor de la producción en uno o varios Estados miembros. Al contrario que las autoridades estonias (véase el considerando 66), la Comisión concluye, a la luz de las anteriores consideraciones, que la medida podría falsear la competencia y afectar a los intercambios entre Estados miembros.

(153) Dado que se cumplen todas las condiciones estipuladas en el artículo 107, apartado 1, del TFUE, la Comisión concluye que la medida analizada constituye ayuda estatal. Por lo tanto, la ventaja debe cuantificarse.

([28]) Véase la sentencia de 4 de junio de 2015, Comisión/MOL, C-15/14 P EU:C:2015:362, apartado 60.

([29]) Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/web/international-trade-in-goods/data/database.

Cuantificación de la ventaja

(154) Teniendo en cuenta las consideraciones mencionadas anteriormente, el informe de Uus Maa debería utilizarse para establecer las estimaciones del precio del alquiler para el período 2000-2009. Según el informe de Uus Maa, el precio de alquiler de suelo agrícola en Tartumaa oscilaba entre 6 y 10 EUR/ha en el período 2000-2004 (véase el considerando 33). Basándose en lo anterior, el precio del alquiler medio anual (un promedio simple) basado en el informe de Uus Maa debería comparase con el precio del alquiler anual pagado por AS Tartu Agro en los años 2000-2004.

(155) En cuanto al período 2005-2009, el alquiler anual por terrenos agrícolas en Tartumaa aumentó a 10-20 EUR/ha. De igual modo, un promedio anual simple del precio del alquiler basado en el informe de Uus Maa debería compararse con el precio del alquiler anual pagado por AS Tartu Agro en los años 2005-2009.

(156) En el período 2010-2014, los precios del alquiler según el informe de Uus Maa oscilaban entre 25 y 60 EUR/ha. Se trata de una banda bastante amplia, por lo tanto, debería utilizarse el promedio de los alquileres disponibles (en Estonia, para terrenos agrícolas) de la Oficina de Estadística para establecer una aproximación del mercado anual (véase el considerando 39, cuadro). De igual modo, para los años 2015-2018, debería utilizarse el promedio anual de los alquileres (en Estonia, para terrenos agrícolas) de la Oficina de Estadística.

(157) Asimismo, las autoridades estonias argumentan que al menos el 12,34 % de la tierra arrendada no es apta para la producción agrícola (véase el considerando 56). No obstante, la Comisión considera que el contrato no especificaba que parte alguna de la tierra fuera inadecuada para la producción agrícola. Las partes de un contrato normalmente especificarían las particularidades de los activos en el contrato y adaptarían el uso de los términos, es decir, el precio del alquiler, en consecuencia.

(158) Asimismo, el denunciante ha presentado información relativa a la superficie y el uso de las parcelas (vñeanse los considerandos 88 a 91). Esta información muestra que AS Tartu Agro ha solicitado ayudas agrícolas de la UE y tuvo la posibilidad de obtener ingresos adicionales de la tierra, por ejemplo, vendiendo madera (véase el considerando 91). Como ejemplo de los pagos de ayuda agrícola, AS Tartu Agro recibió en 2010 ayudas agrícolas para 2 912,76 ha, lo que representa aproximadamente el 95 % del objeto del arrendamiento. Por ello, la Comisión concluye que, aun en el caso de que no todas las parcelas fueran terreno totalmente cultivable, la superficie no cultivable pudo ser útil de otro modo. Por ejemplo, los bosques pudieron utilizarse para la producción de madera, la zona de pastos pudo utilizarse para la producción de forraje y pudo optar a ayudas agrícolas de la UE, y las carreteras de acceso (véase el considerando 56) proporcionaron un acceso directo valioso a las parcelas para transportar la producción (trigo, forraje, etc.). Teniendo en cuenta que resulta difícil hallar aproximaciones fiables para el precio de mercado del alquiler de terrenos boscosos, pastos y otros terrenos, la Comisión concluye que el número de hectáreas por el que se abonaron ayudas agrícolas podría servir como base para calcular la ventaja. El número de hectáreas por el que se recibió ayuda agrícola representó aproximadamente el 95-97 % del objeto del arrendamiento durante el período 2004-2018.

(159) Asimismo, las autoridades estonias afirman que solo había un escaso número de productores agrícolas interesados en arrendar más de 3 000 ha de tierras agrícolas (véase el considerando 57). A este respecto, la Comisión considera que las autoridades estonias podrían haber alquilado la tierra en parcelas independientes. La tierra ya estaba dividida en veintitrés parcelas distintas que podrían haberse alquilado de forma independiente. Además, la condición de que la producción agrícola de AS Tartu Agro debía continuar limitó aún más el número de posibles licitadores aptos.

(160) Las autoridades estonias sostienen también que la falta de un mercado de arrendamiento pone límites al resultado de la licitación. El informe de Uus Maa sugiere que la situación del mercado era inestable pero, aun así, indica que existían contratos de arrendamiento para el uso de terrenos agrícolas firmados por un período corto. Por lo tanto, teniendo en cuenta la situación del mercado, un inversor privado habría establecido un plazo de arrendamiento inferior a veinticinco años.

(161) Las autoridades estonias argumentan además que, a la hora de evaluar los ingresos por alquiler, deberían tenerse en cuenta todas las obligaciones del arrendatario, es decir, i) inversiones anuales en el sistema de drenaje, ii) gastos de mantenimiento de la tierra y mejora de la calidad del suelo, y iii) pago de impuestos (véase el considerando 26).

(162) La Comisión puede aceptar este argumento en lo que respecta a las inversiones anuales en el sistema de drenaje (véanse los considerandos 36, 60 y 79), tal y como se expone en los considerandos 143 y 144. Por lo tanto, la mitad del valor de las inversiones anuales tal y como se estipulan en el contrato de arrendamiento deberían considerarse parte de los ingresos por alquiler. Parece ser una estimación conservadora basada en que el mantenimiento del sistema de mejora de la tierra era obligación del propietario de la tierra según la legislación (véanse los considerandos 143 y 144), sin embargo, dado que el contrato de arrendamiento se firmó por un plazo de veinticinco años, estas inversiones beneficiaron en gran medida a AS Tartu Agro, que es el usuario de la tierra.

(163) No obstante, la Comisión concluye que los gastos de mantenimiento de la tierra y de mejora de la calidad del suelo interesan principalmente al arrendatario, ya que están fundamentalmente relacionados con los costes de los insumos de producción como la protección de los cultivos (pesticidas) y los fertilizantes minerales y orgánicos descritos en el considerando 145 y no deberían considerarse ingresos por alquiler para el Estado.

(164) En general, los impuestos no son en sí ingresos por alquiler, ya que es el propietario de los activos quien los paga al Estado. No obstante, en el caso que nos ocupa, AS Tartu Agro pagó los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria en nombre del propietario de la tierra (el Estado) tal y como se expone en el considerando 146, por tanto, el valor de los impuestos anuales sobre la propiedad inmobiliaria pagados por AS Tartu Agro debería considerarse una parte de los ingresos por alquiler del Ministerio.

(165) Sobre la base de lo anterior, la ventaja se calculará como la diferencia entre las estimaciones anuales del valor de mercado del precio del alquiler (véanse los considerandos 154 a 156) y el alquiler real pagado al Ministerio. Además, la mitad del valor de las inversiones anuales que AS Tartu Agro ha realizado en el sistema de drenaje y los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria pagados por AS Tartu Agro en nombre del propietario de la tierra deberían añadirse al precio real del alquiler tal y como se describe en los considerandos 162-164. En cuanto al tamaño del objeto arrendado, el número de hectáreas para las que se abonó una ayuda agrícola debería servir como base para calcular la ventaja (véase el considerando 158).

5.2. **Calificación de la medida como ayuda nueva o existente**

(166) El contrato de arrendamiento entre el Ministerio y AS Tartu Agro se celebró en 2000 y, por tanto, estaba vigente antes de la adhesión de Estonia a la Unión Europea. No obstante, no cumple las condiciones para considerarse ayuda existente, tal y como se define en el artículo 1, letra b), del Reglamento (UE) 2015/1589 del Consejo ([30]), leído en combinación con el anexo IV del Acta de adhesión de la República Checa, Estonia, Chipre, Letonia, Lituania, Hungría, Malta, Polonia, Eslovenia y Eslovaquia ([31]). Según el punto 4, «Agricultura», de la sección 4 del anexo IV, para que sea considerada ayuda existente, la medida de ayuda se comunicará a la Comisión en los cuatro meses posteriores a la fecha de adhesión. El resto de las ayudas se consideran ayudas nuevas. Dado que no se produjo tal notificación, la actual medida es ayuda nueva en el sentido del artículo 1, letra c), del Reglamento (UE) 2015/1589 a partir del año 2000.

5.3. **Compatibilidad de la ayuda**

(167) Una medida incluida en el ámbito de aplicación del artículo 107, apartado 1, del TFUE es normalmente incompatible con el funcionamiento del mercado interior, a menos que pueda beneficiarse de una de las excepciones recogidas en el TFUE. Según el artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE, una ayuda podrá considerarse compatible con el mercado interior si está destinada a facilitar el desarrollo de determinadas actividades o de determinadas regiones económicas, siempre que no altere las condiciones de los intercambios en forma contraria al interés común. Para que pueda aplicarse esta excepción, la ayuda debe cumplir las normas de la Unión Europea en materia de ayudas estatales.

(168) Según la Comunicación de la Comisión sobre la determinación de las normas aplicables a la evaluación de las ayudas estatales ilegales ([32]), toda ayuda ilegal con arreglo al artículo 1, letra f), del Reglamento (UE) 2015/1589 debe evaluarse de conformidad con los textos en vigor en el momento de su concesión.

(169) Dado que la ayuda se concedió en 2000 y las condiciones del contrato de arrendamiento cambiaron varias veces (véase el considerando 27), esta medida debe examinarse a la luz de las Directrices comunitarias sobre ayudas estatales al sector agrario y forestal 2000-2006 ([33]) y las sucesivas Directrices. La Comisión considera que esta medida no puede declararse compatible sobre la base de las Directrices aplicables en el período 2000-2006. Tampoco puede declarase compatible esta medida con arreglo a las Directrices comunitarias sobre ayudas estatales al sector agrario y forestal 2007-2013 ([34]) ni sobre la base de las Directrices de la Unión Europea aplicables a las ayudas estatales en los sectores agrícola y forestal y en las zonas rurales de 2014 a 2020 ([35]).

([30]) Reglamento (UE) 2015/1589 del Consejo, de 13 de julio de 2015, por el que se establecen normas detalladas para la aplicación del artículo 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (DO L 248 de 24.9.2015, p. 9).

([31]) DO L 236 de 23.9.2003, p. 17.

([32]) DO C 119 de 22.5.2002, p. 22.

([33]) DO C 28 de 1.2.2000, p. 2.

([34]) DO C 319 de 27.12.2006, p. 1.

([35]) DO C 204 de 1.7.2014, p. 1. Modificadas por las Comunicaciones publicadas en el DO C 390 de 24.11.2015, p. 4; en el DO C 139 de 20.4.2018, p. 3 y en el DO C 403 de 9.11.2018, p. 10.

(170) En general, la ayuda estatal en forma de alquileres indebidamente bajos constituye ayuda de explotación en tanto que reduce los costes normales de explotación del beneficiario. La ayuda de explotación se considera *prima facie* incompatible con el mercado interior, en particular en virtud del artículo 107, apartado 3, letra c), del TFUE ([36]).

(171) En cualquier caso, no se ha demostrado suficientemente que la medida fuera necesaria y proporcionada para lograr objetivos de interés común. Estonia no ha presentado ningún argumento sobre compatibilidad y, en cualquier caso, la medida en cuestión debe considerarse ayuda de explotación. Por lo tanto, la Comisión no ha hallado motivo alguno para declarar la ayuda compatible con el mercado interior a la luz del artículo 107, apartado 3, del TFUE.

(172) Por ello, la Comisión concluye que el arrendamiento del terreno a AS Tartu Agro por parte del Ministerio constituye ayuda estatal y que es ilegal e incompatible con el mercado interior al amparo del artículo 107, apartado 1, del TFUE.

6. **RECUPERACIÓN**

(173) Dado que la ayuda es ilegal e incompatible con el mercado interior, la República de Estonia debe poner fin a la medida y recuperar la ayuda concedida de AS Tartu Agro, a menos que la ayuda se haya concedido a un proyecto específico que, en el momento de su concesión, cumpliera todas las condiciones de los reglamentos de exención por categorías, del Reglamento *de minimis* o de un régimen de ayudas aprobado por la Comisión.

(174) Asimismo, la cuantía de la ayuda debe recuperarse con miras a restablecer la situación existente en el mercado antes de su concesión. El artículo 17 del Reglamento (UE) 2015/1589 establece que las competencias de la Comisión relativas a la recuperación de ayudas estarán sujetas a un plazo de prescripción de diez años («plazo de prescripción»). El plazo de prescripción se contará a partir de la fecha en que la ayuda ilegal se haya concedido al beneficiario. En el contexto de la medida que nos ocupa, el contrato de arrendamiento de los terrenos agrícolas fue firmado entre el Ministerio y AS Tartu Agro el 16 de noviembre de 2000 (véase el considerando 24).

(175) No obstante, el artículo 17 del Reglamento (UE) 2015/1589 especifica que cualquier acción emprendida por la Comisión o por un Estado miembro a petición de la Comisión y que esté relacionada con la ayuda ilegal interrumpirá el plazo de prescripción. En este contexto, la Comisión se puso en contacto con las autoridades estonias sobre esta medida por primera vez el 14 de agosto de 2014. Es decir, tras haber recibido una denuncia el 24 de julio de 2014, la Comisión remitió dicha denuncia a las autoridades estonias y las invitó a presentar información y a formular observaciones sobre las alegaciones realizadas por el denunciante (véase el considerando 1). Por lo tanto, el plazo de prescripción se vio interrumpido por la acción emprendida por la Comisión en dicha fecha.

(176) En consecuencia, la ayuda recibida por AS Tartu Agro debe recuperarse desde el 14 de agosto de 2004 en adelante. La cantidad que se ha de recuperar debe calcularse como se indica en los considerandos 154 a 165. La cantidad devengará intereses, calculados de conformidad con el artículo 9 del Reglamento (CE) n.º 794/2004 de la Comisión ([37]), a partir del 14 de agosto de 2004 y hasta que se recupere en su totalidad.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

La ayuda estatal en forma de alquiler de terrenos agrícolas por un precio inferior al precio de mercado fue concedida de forma ilegal por Estonia, infringiendo el artículo 108, apartado 3, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en favor de AS Tartu Agro.

Artículo 2

La ayuda no constituye una ayuda estatal si, en el momento de su concesión, cumplía las condiciones establecidas en el artículo 2 del Reglamento (CE) n.º 994/98 del Consejo ([38]), de aplicación en el momento de la concesión de la ayuda.

([36]) Asunto C-156/98 Alemania/Comisión, EU:C:2000:467, apartado 30, asuntos acumulados C-71/09 P, C-73/09 P y C-76/09 P Comitato «Venezia vuole vivere»/Comisión, ECLI:EU:C:2011:368, apartado 136, y asunto T-459/93 Siemens SA/Comisión, EU:T:1995:100, apartado 48.

([37]) Reglamento de la Comisión (CE) n.º 794/2004, de 21 de abril de 2004, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (CE) n.º 659/1999 del Consejo por el que se establecen disposiciones de aplicación del artículo 93 del Tratado CE (DO L 140 de 30.4.2004, p. 1).

([38]) Reglamento (CE) n.º 994/98 del Consejo, de 7 de mayo de 1998, sobre la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a determinadas categorías de ayudas de Estado horizontales (DO L 142 de 14.5.1998, p. 1).

Artículo 3

Las ayudas individuales concedidas al amparo de la medida mencionada en el artículo 1 que, en el momento de su concesión, cumplen las condiciones establecidas en el Reglamento (UE) n.º 702/2014 de la Comisión ([39]) o en cualquier otro régimen de ayudas aprobado, son compatibles con el mercado interior, hasta las intensidades máximas de ayuda aplicables a ese tipo de ayuda.

Artículo 4

1. La República de Estonia deberá recuperar de AS Tartu Agro la ayuda mencionada en el artículo 1.

2. Las cantidades pendientes de recuperación devengarán intereses desde la fecha en que se pusieron a disposición de AS Tartu Agro hasta la de su recuperación.

3. Los intereses sobre los importes pendientes de recuperación se calcularán sobre una base compuesta de conformidad con el capítulo V del Reglamento (CE) n.º 794/2004 y el Reglamento (CE) n.º 271/2008 de la Comisión ([40]) que modifica el Reglamento (CE) n.º 794/2004.

Artículo 5

1. La recuperación de la ayuda concedida en virtud de los regímenes mencionados en el artículo 1 será inmediata y efectiva.

2. La República de Estonia garantizará que la presente Decisión se aplique en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de su notificación.

Artículo 6

1. En los dos meses siguientes a la notificación de la presente Decisión, la República de Estonia comunicará la información siguiente:

el importe total (capital e intereses) que debe recuperarse de AS Tartu Agro, que ha recibido una ayuda que no está cubierta por la norma *de minimis*, por el Reglamento (UE) n.º 702/2014 o por cualquier otro régimen de ayudas aprobado.

2. La República de Estonia mantendrá informada a la Comisión del avance de las medidas nacionales adoptadas en aplicación de la presente Decisión hasta que la recuperación de la ayuda mencionada en el artículo 1 haya concluido. Cuando la Comisión así lo solicite, deberá presentar inmediatamente información sobre las medidas ya adoptadas y previstas para cumplir lo estipulado en la presente Decisión.

Artículo 7

El destinatario de la presente Decisión será la República de Estonia.

Hecho en Bruselas, el 24 de enero de 2020.

Por la Comisión
Margrethe VESTAGER
Vicepresidenta ejecutiva

([39]) Reglamento (UE) n.º 702/2014 de la Comisión, de 25 de junio de 2014, por el que se declaran determinadas categorías de ayuda en los sectores agrícola y forestal y en zonas rurales compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (DO L 193 de 1.7.2014, p. 1).

([40]) Reglamento (CE) n.º 271/2008 de la Comisión, de 30 de enero de 2008, que modifica el Reglamento (CE) n.º 794/2004, por el que se establecen disposiciones de aplicación del Reglamento (CE) n.º 659/1999 del Consejo, por el que se establecen disposiciones de aplicación del artículo 93 del Tratado CE (DO L 82 de 25.3.2008, p. 1).