



Bruselas, 4.7.2016  
C(2016) 4080 final

**DECISIÓN DE LA COMISIÓN**

**de 4.7.2016**

**RELATIVA A LA AYUDA ESTATAL  
SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN)  
concedida por España  
al Real Madrid CF**

(Texto pertinente a efectos del EEE)

(El texto en lengua española es el único auténtico)

# DECISIÓN DE LA COMISIÓN

de 4.7.2016

## RELATIVA A LA AYUDA ESTATAL SA.33754 (2013/C) (ex 2013/NN) concedida por España al Real Madrid CF

(Texto pertinente a efectos del EEE)

(El texto en lengua española es el único auténtico)

### VERSIÓN PÚBLICA

Este documento es un documento interno de la Comisión que se hace disponible exclusivamente con fines informativos.

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, del Tratado<sup>1</sup>, y teniendo en cuenta dichas observaciones,

Considerando lo siguiente:

#### 1. PROCEDIMIENTO

- (1) En octubre y noviembre de 2011, artículos aparecidos en la prensa e información enviada por los ciudadanos llamaron la atención de la Comisión sobre presuntas ayudas estatales en favor del Real Madrid Club de Fútbol (en lo sucesivo, «el Real Madrid»), concedidas en forma de ventajosa transmisión de bienes inmuebles. El 20 de diciembre de 2011, se pidió a España que formulara observaciones sobre esta información, lo que hizo el 23 de diciembre de 2011 y el 20 de febrero de 2012. A raíz de una nueva solicitud de información de la Comisión, de 2 de abril de 2012, España facilitó información adicional el 18 de junio de 2012.
- (2) Mediante carta de 18 de diciembre de 2013, la Comisión notificó a España su decisión de incoar el procedimiento previsto en el artículo 108, apartado 2, del

---

<sup>1</sup> DO C 69 de 7.3.2014, p. 108.

Tratado en relación con la ayuda citada. Mediante carta de 16 de enero de 2014, España presentó observaciones sobre dicha decisión.

- (3) La decisión de la Comisión de incoar el procedimiento (en lo sucesivo, «la Decisión de incoación») fue publicada en el *Diario Oficial de la Unión Europea*<sup>2</sup>. La Comisión invitó a los interesados a presentar sus observaciones sobre la medida.
- (4) La Comisión recibió observaciones al respecto por parte de los interesados. Las transmitió a España, dándole la posibilidad de comentarlas, y recibió sus observaciones por carta de 17 de noviembre de 2014. El 4 de noviembre de 2015 y el 14 de marzo de 2016, la Comisión se reunió con representantes del Real Madrid. El 6 de noviembre de 2015, la Comisión mantuvo una conferencia telefónica con representantes del Ayuntamiento de Madrid. El 9 de marzo de 2016, España envió información complementaria.
- (5) El 22 de abril de 2015, la Comisión envió a España el estudio sobre la valoración de los terrenos que había encargado a la Oficina de tasación independiente CEIAM Cabré Alegret (en lo sucesivo, «CEIAM») para que preparara posibles observaciones. Mediante carta de 15 de junio de 2015, España envió sus observaciones sobre el estudio. Mediante carta de 9 de julio de 2015, el Real Madrid envió sus observaciones sobre el estudio.

## **2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA MEDIDA CONTROVERTIDA**

- (6) El 29 de julio de 2011, el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid firmaron un acuerdo para resolver una controversia jurídica entre ambas partes en relación con un convenio de 1991 y una permuta de bienes inmuebles que había sido objeto de varios convenios entre 1996 y 1998 (en lo sucesivo, el «convenio de 2011» o «la medida examinada»).
- (7) El 20 de diciembre de 1991, el Ayuntamiento de Madrid, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento y el Real Madrid firmaron un convenio relativo a la remodelación del Estadio Santiago Bernabéu (en lo sucesivo, el «convenio de 1991»). En dicho convenio, el Real Madrid se comprometía a construir un aparcamiento subterráneo. El Real Madrid incumplió dicha obligación.
- (8) El 29 de noviembre de 1996, el Real Madrid y la Comunidad de Madrid suscribieron un convenio de permuta de suelo (en lo sucesivo, el «convenio de permuta de 1996»). En virtud de dicho convenio, el Real Madrid acordó ceder a la Comunidad de Madrid y al Ayuntamiento de Madrid una parcela de 30 000 metros cuadrados situada en la zona de la Ciudad Deportiva. A cambio, el Ayuntamiento de Madrid se comprometió, por su parte, a entregar al Real Madrid varios terrenos de dominio público, así como derechos en otras parcelas de terreno público. Las parcelas y los derechos que debía ceder el Ayuntamiento de Madrid se determinarían en un momento posterior. Las partes fijaron el valor de la operación en 27 millones EUR.
- (9) El 29 de mayo de 1998, el Real Madrid y el Ayuntamiento de Madrid suscribieron un nuevo convenio con el fin de ejecutar la permuta prevista en el convenio de 1996 (en lo sucesivo, el «convenio de ejecución de 1998»). Ese convenio preveía que la mitad de la parcela de la Ciudad Deportiva (15 000 metros cuadrados) sería para la Comunidad de Madrid y los 15 000 metros cuadrados restantes para el Ayuntamiento de Madrid. Por consiguiente, el Real Madrid cedió dichas parcelas de la Ciudad

---

<sup>2</sup> Véase la nota 1.

Deportiva. A cambio, el Ayuntamiento de Madrid se comprometió a entregar al Real Madrid terrenos por el equivalente a sus obligaciones con el club, a saber: la cesión de parcelas por valor de aproximadamente 13 500 000 EUR. Con este fin, debían cederse al Real Madrid las parcelas situadas en la zona Julián Camarillo Sur (parcelas 33 y 34) y la parcela B-32 de Las Tablas (parcela B-32). La parcela B-32 tiene una superficie de 70 815 metros cuadrados.

- (10) A efectos de dicha permuta, los servicios técnicos de la administración municipal de Madrid habían estimado el valor de la parcela B-32 en 1998 en 595 194 EUR. Esta valoración se efectuó sobre la base de la legislación que establece una metodología para determinar el valor de las propiedades urbanas (Real Decreto 1020/1993<sup>3</sup>). Según las autoridades españolas, los servicios técnicos de la administración municipal de Madrid habían tenido en cuenta en la valoración de 1998 de la parcela B-32 el nivel y el potencial de desarrollo de la zona. En particular, habían tenido en cuenta el hecho de que solo se había concluido la ordenación urbana pero no la urbanización de la zona y que tampoco se había comenzado a edificar.
- (11) Más tarde, en 1998, el Ayuntamiento de Madrid entregó al club las parcelas 33 y 34. La parcela B-32 no se cedió porque, en ese momento, el Ayuntamiento de Madrid aún no tenía la titularidad legal de la misma. A este respecto, el convenio de ejecución de 1998 estipulaba que la cesión debía efectuarse siete días después de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la parcela B-32 a nombre del Ayuntamiento de Madrid. El 28 de julio de 2000, el Ayuntamiento de Madrid adquirió la titularidad legal de la parcela B-32. Sin embargo, solo fue inscrita en el Registro de la Propiedad como propiedad del Ayuntamiento de Madrid el 11 de febrero de 2003.
- (12) La cesión de la parcela B-32 finalmente no tuvo lugar. De conformidad con las normas urbanísticas, la parcela B-32 está calificada como «equipamiento deportivo básico». Esta calificación fue inicialmente incluida en el Plan Parcial «UZI 0.08 Las Tablas», de 28 de julio de 1995. Posteriormente, se incluyó en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en lo sucesivo, «PGOU»), aprobado el 17 de abril de 1997 por el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad de Madrid.
- (13) Las partes del convenio de ejecución de 1998 conocían la calificación como equipamiento deportivo básico de la parcela B-32, pero, según las autoridades españolas, consideraban que tal calificación no excluiría su cesión a manos privadas y, dado que el Real Madrid tenía la intención de construir infraestructuras deportivas en esa ubicación, el Ayuntamiento de Madrid supuso que la parcela B-32 podría enajenarse si el Real Madrid garantizaba y respetaba su calificación de equipamiento deportivo básico.
- (14) No obstante, el artículo 64 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, «Ley 9/2001») establece que todos los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones deben vincularse al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación. El artículo 7.7.2, letra a), del PGOU describe las parcelas con la designación de equipamiento deportivo como parcelas de titularidad pública. La Ley 9/2001 ya había entrado en vigor cuando el Ayuntamiento de Madrid fue inscrito como propietario de la parcela B-32 en 2003 y se vio obligado

---

<sup>3</sup> Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (BOE de 22 de julio de 1993).

a ceder la parcela al Real Madrid. Esa Ley establece la obligatoriedad de la titularidad pública para un terreno calificado como equipamiento deportivo básico. Toda cesión a una entidad privada de dicha parcela quedaría descartada porque la naturaleza pública de la parcela (bien de naturaleza demanial) impide su enajenación. Por tanto, el Ayuntamiento de Madrid consideró que la cesión de la parcela B-32 al Real Madrid era jurídicamente imposible. Ese fue el motivo por el que no cedió la parcela en 2003 de conformidad con lo acordado en el convenio de ejecución de 1998.

- (15) Por otra parte, en 2004 el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictaminó que la clasificación establecida en los planes urbanísticos, como el PGOU, impedía que una entidad privada fuera la propietaria legal de un terreno calificado como la parcela B-32<sup>4</sup>. Dicha sentencia aclaró la interpretación jurídica de los principios de planificación urbana. En consecuencia, la parcela B-32 no se entregó al Real Madrid.
- (16) Mediante el convenio de 2011, el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid reconocieron la existencia de una imposibilidad jurídica de ceder la parcela B-32 al club («Existe, aunque no una imposibilidad física, sí una imposibilidad jurídica de entregar la parcela»). Como consecuencia de ello, el Ayuntamiento de Madrid decidió resarcir al Real Madrid por no ceder la parcela B-32 con arreglo al convenio de 1998 con una cantidad que representara el valor de 2011 de la parcela B-32. Los servicios técnicos responsables de valoración del suelo del Ayuntamiento de Madrid establecieron el valor de la parcela B-32 en 22 693 054,44 EUR en un informe de valoración publicado el 27 de julio de 2011. Esa valoración de la parcela B-32 se realizó conforme a los mismos criterios generales utilizados para determinar el valor del patrimonio municipal que ya se habían aplicado en 1998, teniendo en cuenta la idéntica calificación del terreno y asumiendo la transferibilidad de la parcela.
- (17) Las partes acordaron que la compensación se pagaría sustituyendo la cesión de la parcela B-32 por la cesión por el Ayuntamiento de Madrid de otras parcelas al Real Madrid. Estas consistían en una propiedad situada entre las calles Rafael Salgado, el Paseo de la Castellana y Concha Espina de 3 600 metros cuadrados, varios terrenos en las zonas «Mercedes Arteaga» y «Jacinto Verdaguer», en el barrio de Carabanchel, de 7 966 metros cuadrados en total, y una superficie de 3 035 metros cuadrados en la «Ciudad Aeroportuaria Parque de Valdebebas». Los servicios técnicos responsables de la valoración del suelo del Ayuntamiento de Madrid tasaron dichos terrenos en un total de 19 972 348,96 EUR.
- (18) Las partes también acordaron que el Real Madrid adeudaba al Ayuntamiento de Madrid un importe de 2 812 735,03 EUR como compensación por el incumplimiento de su obligación contractual de 1991 de construir un aparcamiento subterráneo.
- (19) En virtud del convenio de 2011, el Real Madrid y el Ayuntamiento de Madrid acordaron compensar sus deudas mutuas. En primer lugar, se añadió una cantidad de 92 037,59 EUR en concepto de impuesto de bienes inmuebles que el Real Madrid llevaba pagando desde 2002 por la parcela B-32 a la deuda de 22 693 054,44 EUR para con el Real Madrid por la parcela B-32. A continuación, se dedujeron los 2 812 735,03 EUR de deudas pendientes del Real Madrid en el marco del convenio de 1991, lo que arrojó un saldo a favor del Real Madrid frente al Ayuntamiento de Madrid de 19 972 357,00 EUR. Este crédito se compensó con el valor de 19 972 348,96 EUR de las propiedades previstas para compensar al Real Madrid por

---

<sup>4</sup> Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección 2a), de 6 de octubre de 2004.

la incapacidad de ceder la parcela B-32. El resultado fue un crédito neto restante de 8,04 EUR a favor del Real Madrid frente al Ayuntamiento de Madrid.

- (20) En virtud de un convenio posterior celebrado en septiembre de 2011 entre el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid (en lo sucesivo, «el convenio urbanístico de 2011»), el Real Madrid se comprometió a devolver al Ayuntamiento de Madrid las propiedades Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer, que formaban parte de los activos inmobiliarios entregados al Real Madrid en virtud del convenio de 2011, a ceder al Ayuntamiento de Madrid un centro comercial de su propiedad y a efectuar un pago único de 6,6 millones EUR al Ayuntamiento de Madrid. Como contraprestación, el Ayuntamiento de Madrid se comprometió a ceder al Real Madrid una superficie de 5 216 metros cuadrados de su propiedad frente al Estadio Bernabéu del Real Madrid, en la que el club pretendía construir un centro comercial y un hotel. En el contexto de esta última transacción, el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid modificaron el PGOU, recalificando la zona frente al estadio para permitir una cobertura más densa de edificios y su uso comercial. No obstante, una sentencia reciente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 2 de febrero de 2015<sup>5</sup>, anuló esta modificación del PGOU.

### **3. RAZONES PARA INCOAR EL PROCEDIMIENTO DE INVESTIGACIÓN FORMAL**

- (21) En la Decisión de incoación, la Comisión llegó a la conclusión preliminar de que la compensación concedida al Real Madrid por el Ayuntamiento de Madrid en el marco del convenio de 2011 constituía ayuda estatal en favor del Real Madrid a tenor del artículo 107, apartado 1, del Tratado.
- (22) En la información enviada a la Comisión con anterioridad a la incoación del procedimiento de investigación formal, España alegó que, debido a la imposibilidad jurídica de cumplir su obligación con arreglo al convenio de ejecución de 1998 de entregar la parcela B-32 al Real Madrid, el Ayuntamiento de Madrid tenía la obligación legal de compensar al Real Madrid con el valor de 2011 de la parcela en cuestión. Para la Comisión, esto planteaba la cuestión de si, efectivamente, no era posible ceder el terreno al Real Madrid y qué consecuencias podría imponer el Derecho civil español a la imposibilidad de una de las partes de un contrato de cumplir sus obligaciones contractuales.
- (23) En la Decisión de incoación, la Comisión consideró que las disposiciones del Código Civil español en materia de nulidad contractual no imponen necesariamente a la parte que no pueda cumplir lo pactado la obligación de pagar una compensación.
- (24) Asimismo, la Comisión dudaba de que el valor de la parcela B-32 previsto en el convenio de 2011 reflejara el precio de mercado. Aunque las autoridades españolas presentaron informes de tasación que demostraban el elevado precio de parcelas supuestamente comparables —destinadas, por ejemplo, a distintos usos, pero no de naturaleza pública—, el hecho de que dichas zonas no pudieran cederse a manos privadas y no fueran, por tanto, comercializables impedía la comparabilidad.
- (25) En la Decisión de incoación, la Comisión expresó sus dudas en relación con el considerable incremento del supuesto valor de la parcela B-32 entre 1998 y 2011. Esta parcela, que en el momento de su adquisición se había valorado en 595 194 EUR, aumentó supuestamente su valor hasta más de 22 millones EUR, lo que representa treinta y siete veces su valor inicial. La Comisión preguntó a las

---

<sup>5</sup> Sentencia nº 77/2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera.

autoridades españolas por qué el Ayuntamiento de Madrid no había intentado evitar una deuda de más de 22 millones EUR.

- (26) La Comisión también expresó sus dudas sobre la conformidad con el valor de mercado del valor de las propiedades que se cedieron al Real Madrid mediante la posterior permuta de terrenos alrededor del Estadio Bernabéu, con arreglo al convenio urbanístico de 2011. Por lo tanto, la Comisión consideró que también podría existir ayuda en esas operaciones en el sentido del artículo 107, apartado 1, del Tratado.
- (27) Asimismo, la Comisión manifestó sus dudas sobre la compatibilidad de las posibles ayudas con el mercado interior. A falta de directrices específicas sobre la aplicación de las normas sobre ayudas estatales del Tratado a las actividades deportivas mercantiles, toda evaluación tendría que basarse directamente en el artículo 107, apartado 3, letra c), del Tratado. Según dicha disposición, una ayuda puede considerarse compatible con el mercado interior si facilita, con arreglo al interés común, el desarrollo de determinadas actividades o de determinadas regiones económicas. La Comisión dudaba de que existiera un objetivo de interés común que pudiera justificar una ayuda selectiva a un participante muy poderoso en un sector económico extremadamente competitivo.
- (28) En consecuencia, la Comisión invitó a España y a los interesados a que facilitaran información pertinente sobre si la cesión de la parcela B-32 al Real Madrid con arreglo al convenio de ejecución de 1998 era efectivamente imposible para el Ayuntamiento de Madrid y sobre las posibles consecuencias de esta imposibilidad con arreglo al Derecho español. Asimismo, la Comisión solicitó observaciones sobre el valor de las parcelas incluidas en el convenio de 2011 y el convenio urbanístico de 2011.

#### **4. OBSERVACIONES DE LAS AUTORIDADES ESPAÑOLAS**

##### **4.1. Observaciones relativas a la imposibilidad de ceder la parcela B-32**

- (29) España confirmó que la cesión de la parcela B-32 era y sigue siendo jurídicamente imposible. Sostiene que la situación jurídica con respecto a la transferibilidad de la parcela cuando se suscribió el convenio de 1998 era, como mínimo, poco clara. La imposibilidad jurídica finalmente se hizo evidente en 2004, con la sentencia nº 77/2015 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid mencionada en el considerando 20. España considera que dicha sentencia se refería a legislación ya en vigor en 1998, cuando se celebró el convenio de ejecución de 1998 entre el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid. Por tanto, España está de acuerdo en que la cesión de la parcela B-32 era imposible *ab initio*. Según las autoridades españolas, la consecuencia de esta imposibilidad jurídica debería ser, de conformidad con el artículo 1303 del Código Civil, que las partes contratantes se devolvieran mutuamente lo recibido. Según el artículo 1307 del Código Civil, en el caso de que la cosa objeto del contrato nulo no pueda devolverse por haberse perdido, la parte deberá restituir el valor de dicha cosa en el momento de su pérdida. El objetivo consistiría en restablecer la situación como si el contrato no hubiera existido.
- (30) Las autoridades españolas alegan que un contrato que abarque varios objetos y obligaciones debería considerarse nulo en su totalidad salvo que se pueda suponer que la voluntad de las partes habría sido la de mantener el resto del contrato. Esto depende de la hipotética voluntad de las partes. España considera que nada parece justificar la hipótesis de que el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid habrían

mantenido el resto del convenio de ejecución de 1998 si hubieran sabido de la imposibilidad jurídica de ceder la parcela B-32 en virtud de dicho convenio.

- (31) En ese contexto, las autoridades españolas suponen que el convenio de 1998 es nulo en su totalidad y concluyen que el Real Madrid y el Ayuntamiento de Madrid también se tendrían que devolver las demás parcelas contempladas en el convenio de permuta de 1996 y el convenio de ejecución de 1998. No obstante, al haber sido vendidas en el ínterin y no poder restituirse en especie, el Ayuntamiento de Madrid tendría que devolver los valores de esas parcelas en el momento en que fueron vendidas. En otras palabras, el Ayuntamiento de Madrid estaría obligado a pagar al Real Madrid el valor de los 15 000 metros cuadrados de la parcela de la Ciudad Deportiva cuando se vendió, que, según las autoridades españolas, ascendía a 53 578 623 millones EUR. Tal resultado sería mucho más beneficioso para el Real Madrid y mucho más oneroso para el Ayuntamiento de Madrid que lo acordado en el convenio de 2011.
- (32) Las autoridades españolas mencionan asimismo la jurisprudencia que sostiene su parecer de que el Ayuntamiento de Madrid tendría que compensar al Real Madrid por el incumplimiento de sus obligaciones con arreglo al convenio de ejecución de 1998. Remite a sentencias que tienen que ver con la imposibilidad *ex post*, de forma deliberada o por negligencia provocada por una de las partes. Según las autoridades españolas, esa jurisprudencia se basa en la continuidad de la validez del contrato y en el incumplimiento del mismo por una de las partes; la parte que cumple lo que le corresponde tiene derecho al valor actual de lo que no recibió, porque en circunstancias normales lo tendría en su posesión. Dicho derecho debería existir con independencia de la intención o la culpa del acreedor. Las autoridades españolas mencionan el artículo 1124 del Código Civil, según el cual una parte podrá solicitar el resarcimiento de daños en caso de incumplimiento de un contrato bilateral válido, si el cumplimiento *in natura* ya no es posible. Por tanto, mediante el convenio de 2011, el Ayuntamiento de Madrid cumplió sus obligaciones jurídicas existentes para con el Real Madrid en virtud del convenio de ejecución de 1998.
- (33) En relación con la posible modificación del uso previsto de la parcela B-32 en el PGOU, España confirma que, en principio, compete al Ayuntamiento de Madrid proponer a la Comunidad de Madrid una modificación del PGOU. Sin embargo, afirma que dichas modificaciones deben servir con objetividad al interés general. Hace referencia a un principio jurídico de mantenimiento del dominio público que prohíbe la venta de terrenos de titularidad pública sin la adquisición de nuevos terrenos de características similares. El objetivo de evitar una reclamación de indemnización elevada no justificaría un cambio de la zonificación de los terrenos en el presente caso, dado que un cambio de este tipo sería arbitrario. El artículo 67, apartado 2, de la Ley 9/2001 no permite la recalificación del suelo destinado a uso público sin medidas compensatorias en la misma zona.
- (34) Por último, España observa que, si el Real Madrid hubiera obtenido la propiedad de la parcela en 2011 no existiría ayuda estatal, de forma que la compensación que recibe del Ayuntamiento de Madrid en el marco del convenio de 2011, por incumplimiento de la obligación de ceder esa parcela, no puede constituir ayuda estatal puesto que dicha compensación equivale al valor de la parcela en 2011.

#### **4.2. Observaciones relativas a la tasación de la parcela B-32**

- (35) Por lo que respecta a la tasación de los terrenos, España explica que la valoración fue realizada por los servicios técnicos de la administración municipal de Madrid sobre

la base de criterios utilizados para todos los terrenos propiedad del municipio. Los expertos empleados por estos servicios están obligados por los principios de objetividad, profesionalidad e imparcialidad. Las administraciones públicas están obligadas por ley a que sean sus propios funcionarios y servicios los que establezcan el valor del terreno en primer lugar.

- (36) Sobre la base de un modelo de cálculo, el Modelo básico de repercusión de suelo (en lo sucesivo, «MBR»), se fija un precio por metro cuadrado para Madrid. El valor de la parcela B-32 en 2011 se determinó como sigue:
- (a) superficie: 70 815 metros cuadrados, de los cuales 35 407 metros cuadrados previstos para construcción;
  - (b) MBR según la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/1213/2005: 588 EUR por metro cuadrado;
  - (c) coeficiente de indización: 1,09. El resultado de  $35\,407 \times 588 \times 1,09$  es 22 693 054,44 EUR.
- (37) España también menciona el informe del Ministerio de Hacienda de 2011, en el que el valor de la parcela B-32 se estimó en 25 776 296 EUR. Hace hincapié en que está obligada legalmente a valorar, para su inventario, todas las parcelas de su propiedad, independientemente de su naturaleza jurídica de dominio público o privado.
- (38) En relación con el estudio elaborado para la Comisión por CEIAM, España lo critica porque basa uno de los escenarios de la valoración en el uso de la parcela para la construcción de viviendas sociales. Un uso de esa naturaleza no seguiría la hipótesis de mayor y mejor uso del suelo. Por tanto, el estudio arroja un valor que es un 50 % inferior al valor de un uso lucrativo de interés general (equipamiento singular: educación, servicios e instituciones culturales, hospitales, iglesias), que representa el mayor y mejor uso del suelo dedicado a fines públicos. El valor en el escenario de un uso con fines privados, como viviendas u oficinas, sería un 30 % superior.
- (39) Sobre la base del uso del suelo para servicios públicos, España propone un cálculo del valor del terreno mediante el método de capitalización simple, a partir del precio de venta previsto por metro cuadrado construido, que se basa en proyectos comparables en 2011 en esa zona de Madrid. Previa deducción de los costes de construcción, fijados con arreglo a un modelo estándar aplicado por el Ayuntamiento de Madrid, España obtiene un valor de 22 708 633,52 EUR. No obstante, esta valoración se basa en el supuesto de que la calificación del suelo sea para uso público de distintos tipos. España admite que la calificación actual del terreno no es de «uso público de distintos tipos», sino de «equipamiento deportivo público», y que un uso para actividades distintas del deporte requeriría cambiar el plan de calificación urbanística municipal mediante una modificación formal de dicho plan.
- (40) España propone también una comparación con otra parcela calificada para uso hospitalario. Una valoración independiente asignó un valor de 900 EUR por metro cuadrado de superficie edificable a esa parcela.
- (41) En lo que respecta a la diferencia entre la tasación del suelo en 1998 y en 2011, España explica que la sustancial diferencia se puede explicar por el estado de urbanización muy incipiente y básico del terreno en 1998. En ese momento, solo se había llevado a cabo la planificación. El Ayuntamiento de Madrid aún debía adquirir el terreno y urbanizarlo. Por lo tanto, habrían transcurrido varios años hasta que fuera posible construir algo en el terreno. Esta situación había cambiado completamente en

2011. En ambos casos, la tasación siguió las normas habituales aplicadas por el Ayuntamiento de Madrid para la valoración del suelo.

#### **4.3. Observaciones relativas al valor de los terrenos alrededor del Estadio Bernabéu**

- (42) En lo que respecta a las disposiciones inmobiliarias previstas en el convenio urbanístico de 2011, España consideró que la sentencia nº 77/2015 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 2 de febrero de 2015, anulaba la modificación del PGOU en relación con los terrenos alrededor del Estadio Bernabéu e impedía la entrada en vigor del convenio urbanístico de 2011.

### **5. OBSERVACIONES DE LOS INTERESADOS**

- (43) Tras la publicación de la Decisión de incoación, la Comisión recibió observaciones del Real Madrid, de la asociación Ecologistas en Acción, de la Asociación para la Defensa del Estado de Derecho y de ciudadanos que habían informado a la Comisión sobre la operación inmobiliaria en cuestión.

#### **5.1. Observaciones del Real Madrid**

##### *5.1.1. Observaciones sobre las consecuencias de la no cesión por parte del Ayuntamiento de Madrid de la parcela B-32*

- (44) En relación con el contexto del convenio de ejecución de 1998, el Real Madrid explica que el Ayuntamiento de Madrid tenía interés en la Ciudad Deportiva, ya que tenía previsto urbanizar esa zona céntrica, y el Real Madrid necesitaba desprenderse de activos fijos para reembolsar sus deudas.
- (45) El Real Madrid afirma que había solicitado en repetidas ocasiones al Ayuntamiento de Madrid la cesión de la parcela B-32. El Real Madrid está de acuerdo en que la calificación de la parcela como «equipamiento deportivo básico» constituye un obstáculo jurídico para su venta a manos privadas. Considera, no obstante, que la cesión de la parcela era posible. La calificación urbanística no era inalterable ni quedaba al margen del control del Ayuntamiento de Madrid. Este tenía la capacidad de anular la calificación vigente de la parcela (desafectación) y de asignarle una calificación distinta. Con tal medida la parcela habría pasado del «dominio público» al «dominio privado», con objeto de permitir el cumplimiento de la obligación contractual de cesión de la misma al Real Madrid.
- (46) En 1998 se podría haber procedido a esta modificación de la calificación existente sin encontrar ningún obstáculo jurídico específico. Ahora bien, la situación cambió en 2001 como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 9/2001. Su artículo 67, apartado 2, dispone que la decisión de desafectar el suelo de un destino público debe ir acompañada de medidas compensatorias con el fin de mantener la calidad y la cantidad de los recursos públicos en la zona afectada<sup>6</sup>. Como consecuencia de ello, cuando llegó el momento de cumplir la obligación de ceder la parcela B-32 en 2003, el Ayuntamiento de Madrid no podía haber recalificado dicho terreno sin la adopción de medidas destinadas a garantizar que la calidad y la cantidad de las instalaciones deportivas básicas en Las Tablas no se verían afectadas.

---

<sup>6</sup> «Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que [...], desafecte el suelo de un destino público [...], deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo [...]».

- (47) En consecuencia, el Ayuntamiento de Madrid tendría que haber adquirido en Las Tablas terrenos de tamaño similar a la parcela B-32 y calificarlos como «equipamiento deportivo básico». Ello habría sido muy costoso, ya que todo el terreno disponible en dicha zona fue calificado, en 2011, como «residencial» o «comercial». Los terrenos así calificados requerían un precio de mercado mucho más elevado que los calificados como «equipamiento deportivo básico». De hecho, un estudio presentado por el Real Madrid estima que el coste para el Ayuntamiento de Madrid de dichas medidas compensatorias sería de entre 58 y 240 millones EUR, es decir, mucho más que los 22 693 054,44 EUR de la compensación acordada con arreglo al convenio de 2011<sup>7</sup>.
- (48) Por tanto, desde un punto de vista jurídico, el Ayuntamiento de Madrid habría podido superar los obstáculos para cumplir el contrato si hubiera querido. A este respecto, el Real Madrid sostiene que, para que una obligación contractual sea nula conforme a la doctrina de imposibilidad inicial del Derecho privado español, los obstáculos al cumplimiento deben existir desde un principio, ser absolutos, permanentes y quedar al margen del control de las partes.
- (49) Por la misma razón, el Ayuntamiento de Madrid no podría haber evitado su obligación contractual con respecto al club de ceder la parcela B-32 invocando la doctrina del Derecho español de la imposibilidad sobrevenida. El Ayuntamiento de Madrid solo podría haber evitado la responsabilidad si los obstáculos al cumplimiento hubieran sido insuperables y totalmente al margen de su control.
- (50) El cumplimiento por parte del Ayuntamiento de Madrid de su obligación contractual de ceder la parcela B-32 al Real Madrid en 2011 habría implicado que el Real Madrid habría obtenido terrenos con un valor de mercado de aproximadamente 22 693 054,44 EUR. Por lo tanto, el valor económico del derecho del Real Madrid a exigir el cumplimiento del contrato era idéntico al valor de mercado de la parcela B-32 en 2011.
- (51) El Real Madrid sugiere que no habría tenido sentido aceptar un acuerdo que asignara a su derecho contractual a la parcela B-32 un valor inferior al valor de mercado actual de la parcela. El Real Madrid no habría estado dispuesto a aceptar una solución que valorara su derecho a la parcela B-32 según el valor de mercado de dicha parcela en 1998 o en 2003. El Real Madrid habría iniciado un procedimiento judicial para proteger el valor íntegro de su derecho a exigir el cumplimiento del convenio de ejecución de 1998.
- (52) La alternativa al convenio de 2011 habría sido que el Real Madrid hubiera insistido en sus derechos contractuales. Ello podría haber consistido en una indemnización por incumplimiento del contrato si el incumplimiento hubiera sido doloso o negligente, sobre la base del artículo 1101 del Código Civil, lo que daría lugar a una reclamación de indemnización por el valor del terreno en el momento de la sentencia, que sería el valor previsto en el convenio de 2011. El Real Madrid también podría haber resuelto el contrato con arreglo al artículo 1124 del Código Civil, con el consiguiente derecho a la devolución de lo que ya se había cumplido conforme al artículo 1123 del Código Civil y una reclamación por daños y perjuicios.
- (53) El Real Madrid subraya que el convenio de 2011 es más ventajoso para el Ayuntamiento de Madrid que la plena restitución. La restitución habría supuesto la vuelta a la situación existente antes del convenio de ejecución de 1998. En principio,

---

<sup>7</sup> Informe Aguirre Newman, presentado por el Real Madrid, pp. 122-126.

el Ayuntamiento de Madrid habría estado obligado a devolver al Real Madrid los 15 000 metros cuadrados que recibió en la Ciudad Deportiva y el Real Madrid habría tenido que devolver al Ayuntamiento de Madrid las parcelas 33 y 34. No obstante, la devolución de las parcelas como tales no era posible. Las partes vendieron los terrenos hace muchos años a terceros que los adquirieron de buena fe. En casos como este, conforme al Derecho español, una parte debe devolver a la otra parte el valor actual del terreno objeto de restitución en el momento en que se dictó la sentencia.

- (54) Sobre la base del asesoramiento jurídico recabado y del informe que solicitó a la consultora inmobiliaria Aguirre Newman (en lo sucesivo, «el informe Aguirre Newman»), el Real Madrid explica cómo se abordaría la restitución de la ejecución del contrato de 2011 conforme al Derecho privado español y cuáles serían las consecuencias financieras de la restitución. Según el Real Madrid, la restitución habría activado una serie de pagos entre el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid: el Ayuntamiento de Madrid habría tenido que pagar al Real Madrid el valor actual (de 2011) de los 15 000 metros cuadrados de la Ciudad Deportiva, que Aguirre Newman estimó en 65,346 millones EUR<sup>8</sup>; el Real Madrid habría tenido que pagar al Ayuntamiento de Madrid el valor de 2011 de las parcelas 33 y 34, que Aguirre Newman estimó en 32,246 millones EUR<sup>9</sup>. Por tanto, el efecto neto de restitución sería que el Ayuntamiento de Madrid debería pagar al Real Madrid 33,1 millones EUR, cifra que supone 10,407 millones EUR más de lo que el club recibió en virtud del convenio de 2011. Ello significa que el club renunció básicamente a reclamar 10,407 millones EUR adicionales al Ayuntamiento de Madrid al suscribir el convenio de 2011.
- (55) El Real Madrid sostiene, por consiguiente, que la resolución del convenio de ejecución de 1998 y la plena restitución en virtud de ese contrato y el convenio de permuta de 1996 constituían un riesgo real y tangible para el Ayuntamiento de Madrid en 2011. Al suscribir el convenio de 2011, el Ayuntamiento de Madrid pudo evitar dicho riesgo a un coste que suponía alrededor de 10,407 millones EUR menos que lo que hubiera podido reclamar el Real Madrid si hubiera resuelto el convenio de ejecución de 1998 y solicitado la restitución.
- (56) Por último, el Real Madrid alega que hubiese podido solicitar una indemnización por los daños ocasionados por el incumplimiento contractual por parte del Ayuntamiento de Madrid. El artículo 1124 del Código Civil y la jurisprudencia consolidada establecen que la resolución y el resarcimiento de daños son recursos mutuamente compatibles. La finalidad de tal resarcimiento es colocar al acreedor en la misma posición que si el deudor hubiera cumplido sus obligaciones de conformidad con el contrato.
- (57) Si se admitiera la nulidad del convenio de ejecución de 1998, el Real Madrid alega que la consecuencia jurídica de tal nulidad sería, según el artículo 1303 del Código Civil, la restitución de las cosas que hubieran sido materia del contrato anulado. El artículo 1307 del Código Civil dispone que si una cosa no puede devolverse por haberse perdido, se deberán restituir los frutos percibidos y el valor que tenía la cosa cuando se perdió, con los intereses desde la misma fecha. La venta a un tercero de buena fe se asimila a una pérdida<sup>10</sup>, lo que significa que a las parcelas vendidas

---

<sup>8</sup> Informe Aguirre Newman, pp. 113-117.

<sup>9</sup> Informe Aguirre Newman, pp. 106-112.

<sup>10</sup> Sentencia del Tribunal Supremo, de 6 de junio de 1997, recurso de casación n.º 1610/1993 («que por su enajenación a terceros de buena fe la cosa vendida se hizo irreivindicable, no el de la sentencia que así lo declara habida cuenta que esta sentencia es declarativa, no constitutiva, y se limita a constatar una

desde la celebración del convenio de ejecución de 1998 no se les debería, en principio, asignar su valor actual, sino el valor que tenían cuando se vendieron a terceros.

- (58) Este enfoque daría lugar a los siguientes pagos entre el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid: el Ayuntamiento de Madrid debería pagar al Real Madrid el producto de su venta en 2003 de los 15 000 metros cuadrados en la Ciudad Deportiva, de alrededor de 53 millones EUR, más intereses a partir de dicha fecha. El Real Madrid debería pagar al Ayuntamiento de Madrid el producto de su venta en 1999 de las parcelas 33 y 34, de alrededor de 12,9 millones EUR, más intereses. En consecuencia, el efecto neto de dicha restitución en 2011, sin intereses, habría sido que el Ayuntamiento de Madrid pagara al Real Madrid 40,1 millones EUR. Dicho importe supone alrededor de 17,407 millones EUR más que la indemnización pagada al club en virtud del convenio de 2011 y alrededor de 7 millones EUR más de lo que el Ayuntamiento de Madrid tendría que devolver al club si el convenio de ejecución de 1998 se resolviera como resultado del incumplimiento del mismo por parte del Ayuntamiento de Madrid.

5.1.2. *Observaciones relativas al valor de la parcela B-32*

- (59) El supuesto valor de los terrenos en 1998 fue establecido por funcionarios expertos y con experiencia de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid, con la metodología de valoración establecida en la legislación española. Según dichas valoraciones, las parcelas pendientes de cesión al club tenían el mismo valor total que los 15 000 metros cuadrados que debían cederse al Ayuntamiento de Madrid.

<b>CUADRO 1 — TASACIONES EN EL CONVENIO DE EJECUCIÓN DE 1998</b>			
<b>Ayuntamiento de Madrid</b>		<b>Real Madrid</b>	
<b>Terrenos pendientes de cesión al Real Madrid</b>	<b>Valor</b>	<b>Terrenos pendientes de cesión al Ayuntamiento de Madrid</b>	<b>Valor</b>
Parcela B-32	595 194 EUR	15 000 m <sup>2</sup> en la Ciudad Deportiva	13 522 772 EUR
Parcelas B-33 y B-34	12 927 578 EUR		
<b>Total</b>	<b>13 522 772 EUR</b>	<b>Total</b>	<b>13 522 772 EUR</b>

- (60) Así, las valoraciones utilizadas por el Ayuntamiento de Madrid en 1998 como base para la cesión de las parcelas B-32, 33 y 34 no indicaban que se compensara en exceso al Real Madrid.
- (61) El Real Madrid rechaza la tesis de que las tasaciones realizadas por los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo con arreglo a la legislación nacional no son «independientes». Menciona la Comunicación de la Comisión relativa a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de los poderes públicos<sup>11</sup> («la Comunicación sobre la venta de terrenos»), que reconoce que los organismos públicos de tasación, así como los funcionarios y demás agentes públicos de este sector, se considerarán independientes en la medida en que no se ejerza ninguna influencia abusiva sobre sus conclusiones.

---

situación preexistente; de ahí que la obligación de restitución surja en el momento en que los vendedores enajenaron las cosas, careciendo de poder dispositivo sobre ellas»).

<sup>11</sup> DO C 209 de 10.7.1997, p. 3.

- (62) La metodología de valoración utilizada para tasar el valor de las parcelas en el convenio de 1998 es utilizada por entes públicos de toda España para determinar objetivamente el valor del suelo<sup>12</sup>. Los funcionarios que preparan los informes de tasación son expertos en la materia y tienen la obligación personal de actuar conforme a la ley y los procedimientos aplicables, y de defender los principios de objetividad, neutralidad e imparcialidad. Se supone que las tasaciones que preparan son justas y precisas, también cuando se utilizan en procedimientos judiciales ante los tribunales españoles. Ajustar deliberadamente una tasación (al alza o a la baja) en beneficio de una parte privada a expensas de la Administración Pública sería ilegal con arreglo al Derecho español.
- (63) Por estos motivos, el Real Madrid considera que las valoraciones realizadas en el convenio de ejecución de 1998 fueron tasaciones de expertos independientes en el sentido de la Comunicación sobre la venta de terrenos.
- (64) Además, el informe Aguirre Newman calcula el valor de mercado de 1998 de la parcela B-32 y de los 15 000 metros cuadrados de la Ciudad Deportiva. Los resultados de este informe difieren en cierto modo de las tasaciones acordadas para el convenio de ejecución de 1998. Sin embargo, los resultados sostienen la tesis de que el Real Madrid no recibió un exceso de compensación en 1998. De hecho, el informe indica que el convenio de ejecución de 1998 subestimó el valor de 1998 de los 15 000 metros cuadrados de la Ciudad Deportiva y sobrestimó el valor de la parcela B-32, así como el de las parcelas 33 y 34.

<b>CUADRO 2 — TASACIONES EN EL CONVENIO DE EJECUCIÓN DE 1998 EN COMPARACIÓN CON LAS DEL INFORME AGUIRRE NEWMAN</b>							
<b>Ayuntamiento de Madrid</b>				<b>Real Madrid</b>			
<b>Terrenos pendientes de cesión al Real Madrid</b>	<b>Valor (Aguirre Newman)</b>	<b>Valor (convenio de 1998)</b>	<b>Variación (Δ%)</b>	<b>Terrenos pendientes de cesión al Ayuntamiento de Madrid</b>	<b>Valor (Aguirre Newman)</b>	<b>Valor (convenio de 1998)</b>	<b>Variación (Δ%)</b>
Parcela B-32	574 000 EUR	595 194 EUR	+3,69 %	15 000 m <sup>2</sup> en la Ciudad Deportiva	13 850 000 EUR	13 522 772 EUR	-2,04 %
Parcelas B-33 y B-34	12 869 000 EUR	12 927 578 EUR	+0,46 %				
<b>Total</b>	<b>13 443 000 EUR</b>	<b>13 522 772 EUR</b>	<b>+0,59 %</b>	<b>Total</b>	<b>13 850 000 EUR</b>	<b>13 522 772 EUR</b>	<b>-2,04 %</b>

- (65) Estos elementos confirmarían la tesis de que el Ayuntamiento de Madrid se comportó como un comprador privado cuando suscribió el convenio de permuta de 1996 y el convenio de ejecución de 1998 y no otorgó ningún beneficio al Real

<sup>12</sup> Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. El artículo 114, apartado 1, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, dispone que las valoraciones de suelo público, a efectos de la citada Ley, podrán ser realizadas por i) personal técnico dependiente del departamento u organismo que administre los bienes o derechos o que haya interesado su adquisición o arrendamiento, ii) técnicos facultativos del Ministerio de Hacienda, o iii) sociedades de tasación debidamente inscritas en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España y empresas legalmente habilitadas.

Madrid. La posterior venta de la Ciudad Deportiva por 53 millones EUR confirmaría claramente que el Real Madrid no obtuvo un exceso de compensación cuando vendió la Ciudad Deportiva. Además, la venta del terreno en Julián Camarillo Sur por el Real Madrid a terceros en 1999, por un precio casi idéntico al valor asignado en el convenio de ejecución de 1998, viene a corroborar la exactitud de las tasaciones realizadas por el Ayuntamiento de Madrid.

- (66) En cuanto a la valoración de la parcela B-32 en 2011, el Real Madrid considera que la tasación efectuada por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid constituye también una tasación independiente. El Real Madrid había pedido igualmente a Aguirre Newman que tasase el valor de la parcela B-32 en 2011. Según la tasación efectuada por la empresa, utilizando los principios de valoración internacionales establecidos, el valor de mercado de la parcela B-32 en 2011 era de 22 690 000 EUR, es decir, casi exactamente el mismo que el resultante de la tasación efectuada en el convenio de 2011.
- (67) Asimismo, el Real Madrid llama la atención sobre el hecho de que el valor asignado a la parcela B-32 por el Catastro Inmobiliario en 2011 era aún más elevado y alcanzaba un importe de 25 776 296 EUR. El Catastro Inmobiliario es una entidad pública adscrita al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. No depende del Ayuntamiento de Madrid ni de ninguna otra autoridad u organismo municipal de Madrid. El Real Madrid cree incluso razonable suponer que el personal del catastro no tenía conocimiento de las negociaciones entre el Real Madrid y el Ayuntamiento de Madrid que dieron lugar al convenio de 2011. De conformidad con la ley, el valor catastral no deberá sobrepasar el valor de mercado del terreno en cuestión y se basa, por ejemplo, en la información sobre transacciones reales de mercado. Por consiguiente, el valor de mercado en 2011 de la parcela B-32 no debería haber sido inferior a 25 776 296 EUR.
- (68) En relación con la plusvalía desde 1998, el Real Madrid explica que en 1998 la zona cubierta por la parcela B-32 era un terreno improductivo situado en una zona totalmente sin urbanizar. Aunque el Ayuntamiento de Madrid había aprobado un plan de ordenación urbana en 1997, dicha aprobación no constituye una garantía de la urbanización real del terreno, que requiere importantes inversiones de inversores privados dispuestos a asumir riesgos. Los primeros permisos de edificación en Las Tablas no se expidieron hasta 2001.
- (69) A partir de ese momento, se inició una importante labor de construcción y comenzó a ser evidente que Las Tablas se convertiría en una próspera zona urbanizada. Al traslado de la sede social mundial de Telefónica a Las Tablas le siguió el de otras grandes empresas. En 2011, la zona estaba completamente urbanizada y se había convertido en una zona residencial y comercial muy popular. Esta espectacular transformación de Las Tablas en una zona totalmente urbanizada y construida, rodeada por costosos bloques de apartamentos y las sedes de empresas multinacionales, tuvo un importante efecto sobre el valor de la parcela B-32.
- (70) Por lo que respecta a la valoración de los terrenos en el estudio facilitado a la Comisión por CEIAM, el Real Madrid observa que el resultado del estudio no es un valor de mercado correcto que un comprador interesado y dispuesto a comprar pagaría. Por el contrario, el estudio CEIAM solo determina un valor de inversión, que, según el Real Madrid, constituye el valor de un activo para el propietario o futuro propietario por una inversión individual y objetivos operativos, y, para llegar a

dicho valor de inversión, el método de valoración utilizado por CEIAM (en lo sucesivo, «Orden ECO/805/2003») da lugar a un «valor hipotecario». Un principio básico del valor hipotecario es el «principio de prudencia». Refleja el hecho de que se trata de una estimación especialmente prudente de un valor constante y a largo plazo, mientras que el concepto de «valor de mercado» se refiere al valor de transacción en condiciones de independencia mutua entre un comprador y un vendedor dispuestos. El concepto de valor de mercado calcula el precio que se podría obtener por un inmueble en la fecha de tasación.

- (71) En cambio, la finalidad prevista del valor hipotecario es proporcionar un valor sostenible a largo plazo como base estable para juzgar la idoneidad de una propiedad como garantía de una hipoteca, que perdurará a través de las potenciales fluctuaciones del mercado. Según el Real Madrid, normalmente el valor resultante se sitúa por debajo del valor de mercado. Considera más adecuado utilizar el método residual estático de valoración, que se basa en estimaciones de los costes de infraestructura y construcción y en los precios de venta previstos de las unidades que se construirán.
- (72) El Real Madrid menciona los diversos escenarios utilizados por el informe CEIAM y, en particular, el que supone el uso deportivo. Opina que está plagado de errores. En su opinión, los principales errores del informe CEIAM a la hora de valorar la parcela B-32 como equipamiento deportivo son los siguientes:
- (a) la no optimización del uso del terreno y las instalaciones; CEIAM no tiene en cuenta, por ejemplo, los flujos de ingresos procedentes del 25 % del terreno que el propietario podría, de conformidad con la normativa vigente, haber utilizado para comercios y plazas de aparcamiento;
  - (b) subestima la demanda existente por parte de los usuarios de infraestructuras deportivas: en 2011, Las Tablas ya era una zona atractiva y próspera en la que tenían su sede, o tenían previsto tenerla, muchas grandes empresas;
  - (c) el cálculo de CEIAM se basa en una superficie construida en una parcela inferior a la que permitía la calificación del terreno (superficie edificable);
  - (d) CEIAM calcula el valor sobre la base de un mero derecho de superficie, mientras que un valor de mercado correcto debería basarse en la cesión de la plena posesión y titularidad del terreno.

### 5.1.3. *Observaciones relativas a los terrenos alrededor del Estadio Bernabéu*

- (73) El Real Madrid explica que, con respecto a la modificación del PGOU relacionada con la zona que rodea el Estadio Bernabéu y el barrio de Carabanchel, con arreglo a lo acordado en el convenio urbanístico de 2011, la modificación prevista del PGOU preveía un aumento de la edificabilidad para permitir la ampliación y cubrimiento del Estadio. Para compensar esos cambios, la legislación española establece que el propietario cederá al ente público el 10 % del aprovechamiento. En ese caso, se había previsto que dicha compensación consistiera en la cesión al Ayuntamiento de Madrid de las parcelas en Mercedes Arteaga/Jacinto Verdaguer, que serían recalificadas de «residenciales» a «zona verde» y «equipamiento público».
- (74) No obstante, la reciente sentencia nº 77/2015 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 2 de febrero de 2015, anuló esta modificación de 2011 del PGOU. Dicha sentencia ha adquirido carácter vinculante e impide la entrada en vigor del convenio urbanístico de 2011. El Real Madrid destaca que este convenio no guarda relación alguna con el convenio de 2011. Hasta esa fecha, el Ayuntamiento de Madrid y el

Real Madrid no se habían cedido terrenos con arreglo al convenio urbanístico de 2011. De hecho, los respectivos planes de las partes han sido cancelados.

## **5.2. Observaciones de otros interesados**

- (75) Ecologistas en Acción alega que, incluso en 1998, las parcelas calificadas para uso público, como equipamiento deportivo público, no se podían ceder a manos privadas. Esa prohibición también se aplicaría a terrenos que el municipio aún no hubiera adquirido, pero que se incluían en los planes de urbanismo con dicha calificación. Como tal, la Ley 9/2001 no introdujo ninguna modificación.
- (76) Al igual que el Real Madrid, Ecologistas en Acción llama la atención de la Comisión sobre la sentencia n.º 77/2015 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 2 de febrero de 2015, que anuló la modificación del PGOU en relación con los terrenos alrededor del Estadio Santiago Bernabéu. El Tribunal Superior concluyó que no existía interés general que justificara las modificaciones de la planificación urbana en los terrenos situados alrededor del Estadio, lo que se menciona en el punto 18 de la Decisión de incoación. El Tribunal consideró que la transacción entre el Real Madrid y el Ayuntamiento de Madrid no seguía consideraciones de interés general público del municipio, sino que obedecía únicamente a las necesidades del club en relación con el proyecto de modernización de su estadio.
- (77) El Tribunal Superior subrayó que las decisiones en materia de planificación urbanística de las autoridades competentes deben servir objetivamente al interés general y no a los intereses de uno o más propietarios, ni, incluso, a los intereses del propio municipio.
- (78) Los demás interesados no aportaron nuevos elementos de hecho o de Derecho.

## **6. EVALUACIÓN DE LA AYUDA**

### **6.1. Observación preliminar sobre el convenio urbanístico de 2011**

- (79) Según la información facilitada por las autoridades españolas y el Real Madrid, la sentencia n.º 77/2015 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 2 de febrero de 2015, anuló la modificación del PGOU en relación con los terrenos situados en torno al Estadio Bernabéu del Real Madrid. Como consecuencia de dicha sentencia, el convenio urbanístico de 2011 entre las partes se ha cancelado. Por tanto, este convenio dejará de aplicarse, de modo que la evaluación de la Comisión relativa a dicho convenio ha quedado sin objeto.
- (80) Así pues, la presente Decisión examina únicamente el convenio de 2011 con arreglo a las normas sobre ayudas estatales.

### **6.2. Existencia de ayuda**

- (81) De conformidad con el artículo 107, apartado 1, del Tratado, 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.

#### *6.2.1. Condiciones que permiten apreciar la existencia de ayuda estatal*

- (82) Según reiterada jurisprudencia, para que una medida sea calificada de ayuda en el sentido del artículo 107, apartado 1, del Tratado, deben cumplirse todos los requisitos

previstos en dicha disposición<sup>13</sup>. Así pues, es jurisprudencia asentada que, para que una medida pueda ser calificada de ayuda estatal en el sentido de la citada disposición, debe tratarse, en primer lugar, de una intervención del Estado o mediante fondos estatales; en segundo lugar, esta intervención debe poder afectar a los intercambios comerciales entre los Estados miembros; en tercer lugar, debe conferir una ventaja selectiva a una empresa y, por último, debe falsear o amenazar con falsear la competencia<sup>14</sup>.

- (83) Como cuestión preliminar, sin embargo, para que sean de aplicación las normas sobre ayudas estatales, el beneficiario de la supuesta ayuda debe ser una «empresa» en el sentido del artículo 107, apartado 1, del Tratado. Según la jurisprudencia, el concepto de empresa comprende cualquier entidad que ejerza una actividad económica, con independencia del estatuto jurídico de dicha entidad y de su modo de financiación<sup>15</sup>. Habida cuenta de los objetivos de la Unión Europea, el deporte está sujeto al Derecho de la competencia de la Unión Europea en la medida en que constituya una actividad económica<sup>16</sup>. En el presente caso, el Real Madrid gestiona un club de fútbol profesional con ánimo de lucro. Obtiene ingresos de la venta de entradas, las actividades de comercialización, los derechos de radiodifusión, el *merchandising*, el patrocinio, etc. En consecuencia, el Real Madrid debe considerarse una empresa a efectos del artículo 107, apartado 1, del Tratado.
- (84) Por lo que se refiere a las demás condiciones para que exista ayuda estatal, el convenio de 2011 fue suscrito por el Ayuntamiento de Madrid, que es una autoridad pública, y le obliga a compensar al Real Madrid por el incumplimiento de su obligación contractual de ceder un terreno mediante la entrega de otras parcelas de un valor de 19 972 348,96 EUR. En consecuencia, se cumple el primer requisito para declarar la existencia de ayuda, puesto que el convenio de 2011 es imputable al Ayuntamiento de Madrid y conduce a la entrega de recursos estatales en forma de cesión de parcelas propiedad del Ayuntamiento de Madrid al Real Madrid.
- (85) En cuanto a la segunda condición para declarar la existencia de ayuda, toda ayuda concedida al Real Madrid puede afectar a los intercambios comerciales dentro de la Unión, puesto que el Real Madrid obtiene ingresos ordinarios de la venta de entradas, las actividades de comercialización, el *merchandising*, los derechos de radiodifusión y el patrocinio no solo dentro del territorio español, sino en toda la Unión. Además, compite económicamente con otros clubes de fútbol profesional en todo el territorio de la Unión y en España por los mencionados ingresos, y en la adquisición de jugadores de fútbol, de modo que toda ayuda que se le conceda puede afectar al comercio intracomunitario y falsear la competencia, puesto que la posición financiera del Real Madrid se verá reforzada frente a sus competidores en el mercado del fútbol profesional como consecuencia de la ayuda<sup>17</sup>. Por consiguiente, la segunda condición para apreciar la existencia de ayuda estatal también se cumple en el presente caso.

---

<sup>13</sup> Véase el asunto C-399/08 P, Comisión/Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, apartado 38 y la jurisprudencia citada.

<sup>14</sup> Véase el asunto C-399/08 P, Comisión/Deutsche Post, ECLI:EU:C:2010:481, apartado 39 y la jurisprudencia citada.

<sup>15</sup> Asuntos acumulados C-180/98 a C-184/98, Pavlov y otros, ECLI:EU:C:2000:428.

<sup>16</sup> Asunto C-415/93, Bosman, ECLI:EU:C:1995:463, apartado 73; asunto C-519/04 P, Meca-Medina y Majcen/Comisión, ECLI:EU:C:2006:492, apartado 22; y C-325/08, Olympique Lyonnais, ECLI:EU:C:2010:143, apartado 23.

<sup>17</sup> Asunto C-172/03, Heiser, ECLI:EU:C:2005:130, apartado 55; asuntos acumulados C-71/09 P, C-73/09 P y C-76/09 P, Comitato «Venezia vuole vivere» y otros/Comisión, ECLI:EU:C:2011:368,

- (86) Por lo que se refiere a la tercera y última condición para declarar la existencia de ayuda estatal, el convenio de 2011 es selectivo puesto que se celebró con el Real Madrid únicamente. La única cuestión que queda por abordar es si ese convenio confiere una ventaja económica al Real Madrid; la Comisión examinará esta cuestión con más detalle a continuación.

6.2.2. *El principio del operador en una economía de mercado*

- (87) A efectos del artículo 107, apartado 1, del Tratado, una ventaja es todo beneficio económico que una empresa no habría obtenido en condiciones normales de mercado, es decir, sin la intervención estatal<sup>18</sup>.
- (88) Para determinar si el Real Madrid obtuvo una ventaja económica como resultado del convenio de 2011, es necesario examinar si habría obtenido la misma ventaja en el mercado que la que se puso a su disposición mediante recursos del Estado. Según la jurisprudencia, las operaciones económicas realizadas por un organismo público o una empresa pública no confieren una ventaja a su contraparte y, por consiguiente, no constituyen ayuda si se realizan con arreglo a las condiciones normales de mercado<sup>19</sup>. Para determinar si una determinada operación realizada por una autoridad pública se ha realizado con arreglo a las condiciones normales de mercado, es necesario comparar el comportamiento de esa autoridad con el de un hipotético «operador en una economía de mercado», en una situación equiparable, que opere en condiciones normales de mercado. Si el «operador en una economía de mercado» habría participado en esa operación en condiciones similares, la existencia de una ventaja debe excluirse en lo que respecta a dicha operación<sup>20</sup>.
- (89) Para que sea aplicable este principio del operador en una economía de mercado (en lo sucesivo, «POEM»), la autoridad pública debe demostrar que se comportó como lo habría hecho un operador prudente en una economía de mercado en circunstancias similares. Cualquier operador prudente en una economía de mercado generalmente llevaría a cabo su propia evaluación previa de la lógica comercial de celebrar un convenio concreto<sup>21</sup>. Por consiguiente, si un Estado miembro alega que una operación está en consonancia con el POEM, cuando haya dudas, debe aportar pruebas que demuestren que la decisión de realizar la operación fue adoptada, en aquel momento, sobre la base de sólidas evaluaciones económicas comparables a las que, en circunstancias similares, un operador privado racional (de características similares a las del organismo público en cuestión) habría realizado para determinar la rentabilidad o las ventajas económicas de la operación. A tal efecto, las evaluaciones efectuadas después de la operación, basadas en la apreciación retroactiva de su rentabilidad efectiva, o en justificaciones posteriores de la elección del procedimiento efectivamente seguido, no son pertinentes<sup>22</sup>.

---

apartado 136. Véase el asunto C-156/98, Alemania/Comisión, ECLI:EU:C:2000:467, apartado 30, y la jurisprudencia citada.

<sup>18</sup> Asunto C-342/96, España/Comisión, ECLI:EU:C:1999:210, apartado 41.

<sup>19</sup> Asunto C-39/94, SFEI y otros, ECLI:EU:C:1996:285, apartados 60 y 61.

<sup>20</sup> Asunto C-73/11 P, Frucona Košice/Comisión, ECLI:EU:C:2013:32, apartado 71 y la jurisprudencia citada.

<sup>21</sup> Asunto C-124/10 P, Comisión/EDF, ECLI:EU:C:2012:318, apartados 84, 85 y 105; véase, por analogía, la Decisión de la Comisión, de 12 de marzo de 2014, en el asunto SA.36249 (2014/N-3): España — Modificación del Plan de Resolución de Banco CEISS mediante su incorporación a Unicaja Banco, considerandos 59 y 60 (DO C 141 de 9.5.2014, p. 1).

<sup>22</sup> Asunto C-124/10 P, Comisión/EDF, ECLI:EU:C:2012:318, apartado 85.

- (90) La medida examinada en el presente asunto es un convenio entre una autoridad pública y un operador económico para resolver una controversia jurídica. Sobre la base de ese convenio, el Real Madrid aceptó renunciar a su reclamación de reparación por la incapacidad del Ayuntamiento de Madrid de cumplir sus obligaciones en virtud del convenio de ejecución de 1998 a cambio del pago al Real Madrid de una compensación por parte del Ayuntamiento de Madrid.
- (91) Según las autoridades españolas, debido a la imposibilidad jurídica de cumplir su obligación, prevista en el convenio de ejecución de 1998, de ceder al Real Madrid la parcela B-32, el Ayuntamiento de Madrid se vio obligado con arreglo al Derecho español a compensar al Real Madrid por su incumplimiento contractual con el valor actual del terreno en cuestión. Esta es la razón por la que el Ayuntamiento de Madrid decidió suscribir el convenio de 2011, en virtud del cual asumió la plena responsabilidad jurídica de su incumplimiento de esta obligación y compensó por ello al Real Madrid con un importe de 22 693 054,44 EUR, es decir, el valor de la parcela B-32 en 2011, según lo estimado por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Madrid responsables de tasación de terrenos.
- (92) Desde el punto de vista de un operador en una economía de mercado, que la celebración de dicho convenio sea acorde con las condiciones de mercado depende de dos factores: en primer lugar, la probabilidad de ser considerado responsable de la incapacidad de cumplir sus obligaciones contractuales (origen de la controversia) y, en segundo lugar, el grado máximo de su exposición financiera resultante de la declaración de responsabilidad. Ambos factores determinan si la celebración de un convenio se ajusta a las condiciones de mercado y en qué condiciones, concretamente el importe de la compensación ofrecida para resolver la controversia.
- (93) Al aplicar ambos factores al presente asunto, la Comisión considera que un operador en una economía de mercado en una situación comparable a la del Ayuntamiento de Madrid no habría celebrado el convenio de 2011. En primer lugar, habida cuenta de las incertidumbres jurídicas existentes en 2011 en torno a la cuestión de si el Ayuntamiento de Madrid era responsable de compensar al Real Madrid por no entregar la parcela B-32 en virtud del convenio de ejecución de 1998, un operador en una economía de mercado en la misma situación que el Ayuntamiento de Madrid habría recabado asesoramiento jurídico antes de suscribir el convenio de 2011, con el fin de establecer la probabilidad de ser efectivamente declarado responsable de ese incumplimiento, algo que el Ayuntamiento de Madrid no hizo. En segundo lugar, un operador en una economía de mercado en una situación similar a la del Ayuntamiento de Madrid no habría aceptado pagar al Real Madrid una indemnización de 22 693 054,44 EUR en virtud de tal convenio, puesto que esta cantidad supera con creces el grado máximo de su responsabilidad jurídica por incumplimiento de la obligación de ceder la parcela B-32.

#### 6.2.2.1. Responsabilidad del Ayuntamiento de Madrid por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales

- (94) Por lo que se refiere a la probabilidad de que el Ayuntamiento de Madrid hubiera sido declarado culpable en un procedimiento judicial, la Comisión pidió a España que le facilitase el posible asesoramiento jurídico recabado por el Ayuntamiento de Madrid antes de suscribir el convenio de 2011 que demostrara la probabilidad de ser declarado responsable de su incapacidad de ceder la parcela B-32 en virtud del convenio de ejecución de 1998. España no pudo aportar ningún documento en este

sentido<sup>23</sup>. A falta de asesoramiento jurídico, la Comisión considera que un hipotético operador en una economía de mercado en una situación similar no habría asumido la plena responsabilidad jurídica por el incumplimiento de una obligación contractual, como hizo el Ayuntamiento de Madrid, habida cuenta de las incertidumbres jurídicas inherentes a la potencial imposibilidad de cumplir dicha obligación, las consecuencias jurídicas de esa eventual imposibilidad y la capacidad del Ayuntamiento de Madrid de reparar dicha imposibilidad jurídica a través de otros medios.

- (95) En primer lugar, no queda claro si el Ayuntamiento de Madrid podía asumir legalmente la obligación de ceder la parcela B-32 en el momento en que se suscribió el convenio de ejecución de 1998. Según las autoridades españolas y el Real Madrid, las partes del convenio de ejecución de 1998 sabían que el terreno había sido calificado como equipamiento deportivo básico y supusieron en el momento de celebrar el convenio que el terreno así calificado podía transferirse a una parte privada, siempre que la intención de dicha parte fuera destinar el terreno a usos deportivos. Sin embargo, no hay indicios de que esta suposición fuera correcta en la fecha en que se firmó el convenio de ejecución de 1998.
- (96) Con la adopción de la Ley 9/2001, las partes deberían, sin duda, haber puesto en tela de juicio esa suposición, ya que, de acuerdo con esta Ley, los terrenos de dominio público deben mantener la titularidad pública. La Comisión constata a este respecto que el Ayuntamiento de Madrid solo pasó a ser propietario de la parcela B-32 en 2003 y, de conformidad con el convenio de ejecución de 1998, el Ayuntamiento de Madrid estaba obligado a ceder dicha parcela siete días después de convertirse en propietario de la misma.
- (97) Por otro lado, a raíz de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 2004<sup>24</sup>, debería haber sido evidente para ambas partes que terrenos como la parcela B-32 no podían cederse legalmente a un particular o entidad privada. Por lo tanto, cuando el Ayuntamiento de Madrid acordó con arreglo al convenio de 2011 asumir la plena responsabilidad jurídica por no haber procedido a la cesión de la parcela B-32 en virtud del convenio de ejecución de 1998, tendría que haber sido evidente para ambas partes que la parcela B-32 no podía cederse legalmente.
- (98) En segundo lugar, las consecuencias de la imposibilidad jurídica para el Ayuntamiento de Madrid de cumplir con la obligación que le imponía el convenio de ejecución de 1998 de ceder la parcela B-32 por lo que se refiere a cualquier posible reclamación de indemnización por parte del Real Madrid también eran confusas desde un punto de vista jurídico, cuando se celebró el convenio de 2011. Según las autoridades españolas, en virtud de las normas generales del Derecho civil español, la imposibilidad jurídica de ejecutar un contrato provocaría su nulidad con arreglo al Derecho privado. En ese caso, no queda claro que la parte perjudicada pueda formular una reclamación de compensación o resarcimiento por daños, dado que el contrato ya no existe, en lugar de una reclamación de restitución de lo ya entregado en virtud del contrato. A este respecto, las autoridades españolas y el Real Madrid alegan que la imposibilidad para el Ayuntamiento de Madrid de ceder la parcela B-32 conlleva la nulidad de todo el convenio de ejecución de 1998 y, por ende, la devolución de todas las parcelas incluidas en dicho convenio y en el convenio de

---

<sup>23</sup> España confirmó la falta de este tipo de asesoramiento externo en una conferencia telefónica de 6 de noviembre de 2015 y en información escrita de 9 de marzo de 2016.

<sup>24</sup> Véase la nota 4.

permuta de 1996, o, si no fuera posible, de su valor cuando se perdieron, es decir, cuando se vendieron.

- (99) No obstante, no está claro si el incumplimiento de únicamente una de las obligaciones contempladas en el convenio de ejecución de 1998 por una de las partes del convenio implica la nulidad de todo el convenio en virtud del Derecho civil español. La nulidad parcial es una cuestión compleja en el Derecho civil español y el Ayuntamiento de Madrid no recabó ningún tipo de asesoramiento jurídico antes de suscribir el convenio de 2011.
- (100) A este respecto, la Comisión señala, en primer lugar, que, según el convenio de ejecución de 1998, el Ayuntamiento de Madrid debía ceder al Real Madrid tres parcelas separadas valoradas en 13 522 772 EUR, de las cuales la parcela B-32 estaba situada en una zona distinta y, por lo tanto, no conectada con las otras dos parcelas que debían cederse (parcelas 33 y 34, ubicadas en la zona Julián Camarillo Sur). Por otra parte, la parcela B-32 se valoró en 595 194 EUR, lo que representa menos del 5 % del valor total del convenio de ejecución de 1998.
- (101) La Comisión señala, a continuación, que el convenio de ejecución de 1998 fue suscrito por el Ayuntamiento de Madrid para cumplir su obligación de compensar al Real Madrid por ceder la Ciudad Deportiva al Ayuntamiento de acuerdo con el convenio de permuta de 1996. Del convenio de permuta de 1996 se desprende claramente el evidente interés del Ayuntamiento de Madrid por la adquisición de la Ciudad Deportiva, confirmado por el Real Madrid, y que el convenio de ejecución de 1998 se celebró con el fin de que el Ayuntamiento de Madrid pudiera cumplir sus obligaciones con arreglo al convenio de permuta de 1996 de ceder al Real Madrid terrenos de un determinado valor como compensación por la Ciudad Deportiva. El Real Madrid no tenía, por tanto, interés especial en incluir la parcela B-32 en el convenio de ejecución de 1998 y, si las partes hubieran sabido la imposibilidad jurídica de ceder esa parcela en el momento de suscribir el convenio de ejecución de 1998, la parcela podría haberse sustituido por otro terreno de valor similar.
- (102) En tercer lugar, el propio convenio de 2011 demuestra que las partes deseaban subsanar la imposibilidad jurídica de ceder la parcela B-32 con independencia de la aplicación de todo el convenio de aplicación de 1998 y no cuestionaron la validez de la cesión de las demás parcelas afectadas por dicho convenio. Por otro lado, en la información transmitida el 18 de junio de 2012 durante la investigación preliminar sobre este asunto, España declaró que las partes del convenio de 2011 tenían gran interés en mantener en vigor las partes del convenio de ejecución de 1998 no referidas a la parcela B-32.
- (103) En cuarto lugar, no estaba claro en el momento del convenio de 2011 si el Ayuntamiento de Madrid podría haber subsanado la imposibilidad jurídica derivada del convenio de ejecución de 1998 modificando la calificación de equipamiento deportivo básico de los terrenos de conformidad con las normas urbanísticas. El Real Madrid alegó que el cambio era posible. De hecho, el Ayuntamiento de Madrid ofreció tal modificación del PGOU en el contexto del convenio urbanístico de 2011.
- (104) Sin embargo, las autoridades españolas explicaron que el Ayuntamiento de Madrid no podía efectuar dicha modificación *motu proprio*, sino que tenía que proponer una modificación del PGOU a la Comunidad de Madrid. Además, ese cambio debía servir al interés general. Ese punto de vista ha sido confirmado por una sentencia de 2015, en la que el Tribunal Superior de Justicia anuló la modificación del PGOU en relación con los terrenos que rodean el Estadio Bernabéu, objeto del convenio

urbanístico de 2011. No obstante, desde que se celebró el convenio urbanístico de 2011, poco después del convenio de 2011, la referida cuestión jurídica no pareció quedar resuelta de manera adecuada en ese momento, de modo que existía inseguridad jurídica sobre si el Ayuntamiento de Madrid podía haber subsanado la imposibilidad jurídica derivada del convenio de ejecución de 1998 modificando la calificación de la parcela B-32.

- (105) En vista de lo anterior, la Comisión considera que un operador prudente en una economía de mercado, enfrentado a las mismas inseguridades jurídicas, habría solicitado asesoramiento jurídico antes de suscribir el convenio de 2011 y de aceptar la plena responsabilidad jurídica por no ceder la parcela B-32 con arreglo al convenio de ejecución de 1998, algo que el Ayuntamiento de Madrid no hizo.

#### 6.2.2.2. El posible importe de la compensación

- (106) En cuanto al importe de la compensación que el Ayuntamiento de Madrid se avino a pagar al Real Madrid para resolver la controversia derivada del convenio de ejecución de 1998, la Comisión considera que el valor de 22 693 054,44 EUR que el Ayuntamiento de Madrid acordó por la parcela B-32 como consecuencia del convenio de 2011 supera con creces el grado máximo de su responsabilidad jurídica por el incumplimiento de la obligación de ceder dicho terreno al Real Madrid.

- (107) El valor de la parcela B-32 en 2011 fue fijado por los servicios técnicos de Madrid en 22 693 054,44 EUR, según los mismos criterios generales para determinar el valor de los activos municipales que ya se aplicaban en 1998. España señala que esta tasación tiene el carácter de un valor catastral, que se utiliza como referencia para, por ejemplo, establecer el impuesto sobre transmisiones patrimoniales o el valor interno para el Ayuntamiento, a efectos contables. España y el Real Madrid remiten, a este respecto, al informe del Ministerio de Hacienda de 2011, que estimó el valor catastral de la parcela B-32 en 25 776 296 EUR. Las autoridades españolas hacen hincapié en que están obligadas legalmente a valorar, para su inventario, todas las parcelas de su propiedad, independientemente de su naturaleza jurídica de dominio público o privado. El Real Madrid señala la valoración de 22 690 000 EUR efectuada en el informe Aguirre Newman, que se elaboró tras la adopción de la Decisión de incoación.

- (108) La Comisión observa que todas estas valoraciones se basan en el supuesto erróneo de que la parcela B-32 podría haberse cedido en 2011, lo que, tal como ya se explicó en el considerando 97, parece ser jurídicamente imposible. Suponiendo que el Ayuntamiento de Madrid no pudiera ser considerado responsable de esa imposibilidad jurídica, cuestión sobre la que nunca solicitó asesoramiento jurídico, es cuando menos sostenible que el valor de mercado de la parcela en su relación con el Real Madrid sería nulo, ya que el terreno en cuestión no podía cederse.

- (109) No obstante, la Comisión acepta que la finalidad de celebrar un convenio para resolver la controversia es adquirir seguridad jurídica a cambio de compensación. Suponiendo que el Ayuntamiento de Madrid pudiera ser considerado plenamente responsable de la imposibilidad de ceder la parcela B-32 al Real Madrid, su exposición financiera por dicha responsabilidad no podría entonces superar el valor de la parcela en el momento en que se celebró el convenio de 2011.

- (110) España admite, a este respecto, que los servicios técnicos del Ayuntamiento de Madrid no utilizaron la calificación correcta de la parcela B-32 (equipamiento deportivo público) a la hora de preparar su valoración en 2011, sino que consideraron

que la parcela estaba incluida en la categoría de «uso público de distintos tipos» en el momento de preparar esta valoración. Además, el valor catastral de 25 776 296 EUR mencionado por España y el Real Madrid se basaba, entre otras cosas, en información relativa a transacciones recientes de mercado en la zona de referencia, mientras que la valoración de 22 690 000 EUR que figura en el informe Aguirre Newman se basaba en el método residual estático, que se basa en un escenario de venta de las diversas unidades poco después de la construcción de una infraestructura deportiva en dicho terreno.

- (111) Dado que en 2011 la parcela B-32 estaba calificada como equipamiento deportivo y el Real Madrid tenía la intención de destinarla a usos deportivos, la Comisión considera que el parámetro correcto para la valoración de esa parcela es la explotación a largo plazo del terreno como equipamiento deportivo. A ese respecto, el estudio CEIAM encargado por la Comisión parte de la hipótesis, en lo que se refiere a la utilización prevista con fines deportivos de la parcela B-32, de que un inversor adquiere los terrenos, construye la infraestructura para diversos tipos de deportes y genera ingresos por cobrar tasas de utilización. El escenario propuesto por CEIAM parece razonable, ya que la explotación a largo plazo de las infraestructuras deportivas en la parcela B-32 por un único operador es la única opción realista teniendo en cuenta la calificación urbanística de este terreno, que determina su utilización y excluye su venta posterior.
- (112) Con arreglo a este supuesto, el estudio CEIAM llega a una valoración de la parcela B-32 en 2011 de 4 275 000 EUR<sup>25</sup>.
- (113) España critica el hecho de que el estudio CEIAM base uno de los escenarios de valoración en el uso de la parcela para vivienda social, llegando a un valor comprendido entre 12 245 000 EUR y 18 000 000 EUR, puesto que ese escenario no permitiría garantizar el mayor y mejor uso del suelo<sup>26</sup>. Según las autoridades españolas, el valor obtenido por el estudio CEIAM era un 50 % inferior al valor de una parcela comparable con un uso lucrativo de interés general (educación, servicios e instituciones culturales, hospitales, iglesias), que representaría el mayor y mejor uso del suelo dedicado a fines públicos.
- (114) En su respuesta, la Comisión observa que ese escenario alternativo en el marco del estudio CEIAM se hizo a efectos de comparación. La referencia apropiada para el resultado final del estudio es el escenario de equipamiento deportivo, puesto que el Ayuntamiento de Madrid no modificó la calificación de servicio público de la parcela B-32, ni podría haber modificado legalmente la calificación de equipamiento deportivo, por las razones expuestas en el considerando 104.
- (115) El Real Madrid critica varios aspectos del estudio CEIAM<sup>27</sup>.
- (116) En primer lugar, critica la valoración de los escenarios alternativos, no deportivos, ya que estarían basados en demasiados elementos discrecionales y subjetivos y, por otra parte, presupone un uso de la parcela B-32 que no es coherente con el comportamiento de maximización del beneficio de un hipotético titular de una propiedad privada.

---

<sup>25</sup> En los escenarios optimista y pesimista relativos a la rentabilidad esperada de la inversión a través de los ingresos, el valor sería de 6 350 000 EUR y 2 350 000 millones EUR, respectivamente.

<sup>26</sup> Observaciones de España de 15 de junio de 2015 sobre el estudio CEIAM transmitido por la Comisión el 22 de abril de 2015.

<sup>27</sup> Información enviada por el Real Madrid el 10 de julio de 2015.

- (117) En segundo lugar, en cuanto a la valoración basada en la calificación de equipamiento deportivo, el Real Madrid señala que el resultado del estudio no es un valor de mercado adecuado. El CEIAM utilizó un método de valoración nacional (la «Orden ECO 805/2003»), que solo permite obtener un «valor hipotecario». Este valor es una estimación especialmente prudente de un valor duradero a largo plazo y suele ser inferior al «valor de mercado», que se refiere al valor de transacción en condiciones de independencia mutua entre un comprador y un vendedor dispuestos. Ese valor de mercado debía determinarse sobre la base del método residual estático de valoración, tal como se describe en el considerando 110.
- (118) En tercer lugar, el Real Madrid critica el estudio CEIAM por los siguientes motivos:
- (a) la no optimización del uso del suelo y las instalaciones; CEIAM no tuvo en cuenta, por ejemplo, los flujos de ingresos procedentes del 25 % del terreno que el propietario podría haber utilizado, con arreglo a la normativa vigente, para establecimientos comerciales y aparcamientos;
  - (b) el hecho de que sus hipótesis no agoten plenamente la edificabilidad;
  - (c) la subestimación de la demanda existente en una zona atractiva y próspera; el Real Madrid cuestiona la estimación, realizada por CEIAM, de la población que practica deporte (42,9 %) y propone una cifra superior (50 %), mencionando también la posible demanda de los numerosos trabajadores empleados en la zona;
  - (d) el hecho de que el valor del suelo se evalúe sobre la base de un mero derecho de superficie y no de la cesión de la posesión y la titularidad plenas del terreno.
- (119) Estas críticas no son convincentes.
- (120) En primer lugar, por lo que se refiere a los hipotéticos escenarios de uso alternativo, tal como se explica en el considerando 114, se utilizan únicamente a efectos de comparación de los hipotéticos tipos de utilización del terreno, puesto que la calificación de este como equipamiento deportivo no ha cambiado ni se puede modificar. Este análisis demuestra que el valor de la parcela B-32 podría al menos aproximarse al valor asumido por el Ayuntamiento de Madrid si su calificación tuviera un mayor potencial comercial. No obstante, dado que el Ayuntamiento de Madrid no modificó ni podía modificar la calificación de equipamiento deportivo de la parcela B-32, la referencia apropiada para el resultado final del estudio es el escenario del uso deportivo.
- (121) En segundo lugar, en relación con la supuesta valoración del terreno sobre la base de un «valor hipotecario» o de un mero derecho de superficie, el estudio CEIAM no utiliza estas hipótesis, como reclama el Real Madrid. Por el contrario, tal como se explica en la sección 2.5. de la parte del estudio relativa al escenario del uso deportivo, el estudio define el valor sobre la base del valor de inversión del terreno, que constituye su valor para un propietario actual o potencial. El estudio CEIAM explica en la sección 2.3.2 que la aplicación del método que se describe en la Orden ECO/805/2003, criticado por el Real Madrid, tiene como objetivo determinar el valor de mercado de un terreno<sup>28</sup>. Con independencia de los fines para los que se aplique la Orden ECO/805/2003, describe un método para determinar el valor de un terreno que puede generar ingresos vinculados a una actividad económica determinada y no tiene

---

<sup>28</sup> Véase el artículo 24, apartado 2, de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, BOE n.º 85, de 9 de abril de 2003, p. 13678.

nada que ver con un valor hipotecario. A tal efecto, aplica normas generalmente aceptadas que no dependen del motivo de la valoración. Ese método depende de la existencia de un proyecto de inversión, ya que el valor se determina por el valor actual neto de los flujos de caja futuros a largo plazo del proyecto de inversión más probable (en el caso de la parcela B-32, la construcción y explotación de infraestructura deportiva).

- (122) A diferencia del método residual estático de valoración utilizado en el informe Aguirre Newman, facilitado por el Real Madrid, el estudio CEIAM no basa su cálculo en el precio que un inversor en infraestructuras deportivas obtendría con la venta a corto plazo de la infraestructura, sino con su explotación comercial en los decenios siguientes. El método propuesto por CEIAM es especialmente adecuado para la parcela B-32, dado que no se puede vender el terreno con la infraestructura porque el tipo de uso y la titularidad pública de dicho terreno están determinados para el largo plazo. El método residual estático de valoración propuesto por el Real Madrid no resulta adecuado en un caso como el previsto, de explotación de infraestructuras deportivas a cambio del pago de cuotas de usuario. Ese método solamente puede aplicarse si el terreno y las infraestructuras situadas en él pueden venderse y solo si esta venta tiene lugar inmediatamente después de la construcción.
- (123) Con el fin de determinar el valor actual de una parcela con objeto de calcular la cuantía de una compensación en función de ese valor, no parece apropiado suponer o determinar un valor hipotético basado en características que influyen en el valor del terreno pero que en realidad no se cumplen. En caso de que se solicitara una indemnización al Ayuntamiento de Madrid, el valor de la parcela B-32 es el valor que tiene para el Ayuntamiento de Madrid, que no podría beneficiarse de un valor hipotético de la parcela si fuera transferible.
- (124) En tercer lugar, el estudio CEIAM contiene una comparación detallada y cuidadosa con otras instalaciones deportivas de diferentes características y atractivo para la estimación de los costes e ingresos.
- (125) En cuanto a la supuesta no consideración de los flujos de ingresos procedentes de otras actividades distintas a las deportivas y el no agotamiento pleno de la edificabilidad del terreno, el estudio ofrece una hipótesis detallada en la sección 1.6.4 sobre el modo en que podría utilizarse el suelo para varias combinaciones de infraestructuras deportivas. También incluye aparcamientos, tiendas y restaurantes y los ingresos previstos derivados de las tasas que abonen los usuarios, desglosados con detalle para cada una de las distintas infraestructuras.
- (126) En la sección 1.6.5 del estudio, CEIAM explica que es consciente de que sus estimaciones no agotan por completo la edificabilidad del terreno. La planificación urbanística a menudo fija esos porcentajes en niveles muy elevados para permitir la reacción a distintas demandas a lo largo de los años, hasta que se materialice el uso previsto. Sin embargo, esto no sería inusual en el caso de terrenos para uso público, ya que esos porcentajes máximos no suelen agotarse completamente. La intensidad del uso del suelo depende de la demanda prevista y del tipo de actividades deportivas o infraestructuras ofrecidas. Para el desarrollo del escenario utilizado por el estudio, CEIAM analizó 22 complejos deportivos comparables.
- (127) En relación con el porcentaje de usuarios en las proximidades, que el Real Madrid considera demasiado bajo, el estudio utilizó los datos estadísticos oficiales existentes sobre la actividad deportiva de los habitantes de la zona de influencia de las instalaciones deportivas en la parcela B-32 de Madrid, tal y como se reproduce en la

sección 3.2 del anexo informativo del estudio. Asimismo, el estudio analiza la posible demanda de los empleados de las oficinas cercanas. A este respecto, el Real Madrid no proporciona cifras basadas en estudios de mercado en la zona para respaldar su argumento de que el porcentaje de usuarios es demasiado bajo, de modo que la Comisión debe aceptar las estimaciones más prudentes aportadas por CEIAM.

- (128) Por último, en relación con el hecho de que el valor de los terrenos se evaluara sobre la base de un mero derecho de superficie y no de la cesión de la posesión y la titularidad plenas del terreno, la Comisión remite al considerando 111 anterior, en particular la observación de que no es posible vender el terreno con la infraestructura porque el tipo de uso y la titularidad pública del mismo están determinados a largo plazo.
- (129) Por todas las razones expuestas, la Comisión considera que las críticas formuladas por España y por el Real Madrid sobre el estudio CEIAM carecen de fundamento. El Real Madrid no demuestra en qué medida las supuestas deficiencias del informe CEIAM resultan en una subestimación significativa del valor. Por consiguiente, no podía haberse supuesto que el valor de la parcela B-32 en 2011 era superior a los 4 275 000 EUR calculados por el estudio CEIAM, de modo que un operador prudente en una economía de mercado en circunstancias similares no habría suscrito el convenio de 2011 por el que el Ayuntamiento de Madrid acordó compensar al Real Madrid por un importe de 22 693 054,44 EUR para «adquirir» una responsabilidad jurídica incierta por el incumplimiento de su obligación de ceder la parcela B-32 con arreglo al convenio de ejecución de 1998.
- (130) Habida cuenta de lo incierto de la probabilidad de que el Ayuntamiento de Madrid hubiera sido declarado responsable por no ceder la parcela B-32 con arreglo al convenio de ejecución de 1998 y la considerable disparidad entre el importe que el Ayuntamiento de Madrid acordó para compensar al Real Madrid en virtud del convenio de 2011 (22 693 054,44 EUR) y el grado máximo de su responsabilidad jurídica (4 275 000 EUR), la Comisión llega a la conclusión de que un operador prudente en una economía de mercado, en circunstancias similares a las del Ayuntamiento de Madrid, no habría celebrado el convenio de 2011.
- (131) La Comisión concluye, por tanto, que el Ayuntamiento de Madrid, al suscribir el convenio de 2011 con el Real Madrid, no actuó como un operador en una economía de mercado en circunstancias similares. En consecuencia, debe considerarse que el convenio de 2011 confiere una ventaja económica al Real Madrid por valor de la diferencia entre el importe de la compensación y el importe máximo de su responsabilidad jurídica y que, por tanto, constituye una ayuda estatal en el sentido del artículo 107, apartado 1, del Tratado.
- (132) Por último, con respecto a la alegación de España de que si el Ayuntamiento de Madrid hubiera cedido la parcela B-32 al Real Madrid en 2011 no existiría ayuda, la Comisión considera que carece de pertinencia para su conclusión de que el Real Madrid obtuvo una ventaja económica del convenio de 2011. El Ayuntamiento de Madrid solo podría haber cedido la parcela B-32 si hubiera estado legítimamente autorizado a hacerlo. Si este fuera el caso, no solo no habría sido necesario suscribir el convenio de 2011, sino que el Real Madrid habría obtenido la parcela real a la que tenía derecho en virtud del convenio de ejecución de 1998, de modo que no habría sido preciso evaluar si la compensación ofrecida al Real Madrid por dicha parcela se correspondía con el valor de la misma. En otras palabras, el Ayuntamiento de Madrid

habría aplicado el convenio de ejecución de 1998, que no constituye el objeto de la presente Decisión.

### **6.3. Compatibilidad de la ayuda**

- (133) Las ayudas estatales se considerarán compatibles con el mercado interior si pertenecen a alguna de las categorías enumeradas en el artículo 107, apartado 2, del Tratado<sup>29</sup> y podrán considerarse compatibles con el mercado interior si la Comisión demuestra que pertenecen a alguna de las categorías enumeradas en el artículo 107, apartado 3, del Tratado<sup>30</sup>. Sin embargo, la carga de la prueba de que las ayudas públicas concedidas son compatibles con el mercado interior recae en el Estado miembro que concede la ayuda, con arreglo al artículo 107, apartados 2 y 3, del Tratado<sup>31</sup>.
- (134) Ni España ni el Real Madrid han alegado la aplicabilidad de alguna de las excepciones previstas en el artículo 107, apartados 2 y 3, del Tratado en el presente caso.
- (135) A este respecto, la Comisión observa que, dado que la ayuda en cuestión da lugar a unos ingresos de los que el Real Madrid normalmente no se habría beneficiado en el curso de sus operaciones comerciales, el convenio de 2011 debe considerarse una concesión de ayuda de funcionamiento al Real Madrid. Por regla general, esta ayuda no puede ser considerada compatible con el mercado interior en virtud del artículo 107, apartado 3, letra c), del Tratado, en la medida en que no facilite el desarrollo de determinadas actividades.
- (136) Por consiguiente, la ayuda estatal concedida al Real Madrid mediante el convenio de 2011 es incompatible con el mercado interior.

## **7. ILEGALIDAD DE LA AYUDA**

- (137) De conformidad con el artículo 108, apartado 3, del Tratado, los Estados miembros están obligados a informar a la Comisión de cualquier plan de concesión de ayuda (obligación de notificación) y no podrán ejecutar las medidas de ayuda proyectadas hasta que la Comisión haya tomado una decisión definitiva sobre las ayudas en cuestión («obligación de suspensión»).
- (138) La Comisión observa que España no notificó a la Comisión ningún plan de concesión de ayuda mediante el convenio de 2011 y que tampoco respetó la obligación de suspensión establecida en el artículo 108, apartado 3, del Tratado. Así pues, de conformidad con el artículo 1, letra f), del Reglamento (UE) 2015/1589<sup>32</sup>, el

<sup>29</sup> Las excepciones previstas en el artículo 107, apartado 2, del Tratado se refieren a: a) las ayudas de carácter social concedidas a los consumidores individuales; b) las ayudas destinadas a reparar los perjuicios causados por desastres naturales o por otros acontecimientos de carácter excepcional; y c) las ayudas concedidas a determinadas regiones de la República Federal de Alemania.

<sup>30</sup> Las excepciones previstas en el artículo 107, apartado 3, del Tratado se refieren a: a) las ayudas destinadas a favorecer el desarrollo de determinadas regiones; b) las ayudas para fomentar la realización de un proyecto importante de interés común europeo o destinadas a poner remedio a una grave perturbación en la economía de un Estado miembro; c) las ayudas destinadas a facilitar el desarrollo de determinadas actividades o de determinadas regiones económicas; d) las ayudas destinadas a promover la cultura y la conservación del patrimonio; y e) las demás categorías de ayudas que determine el Consejo por decisión.

<sup>31</sup> Asunto T-68/03, Olympiaki Aeroporía Ypiresies/Comisión, ECLI:EU:T:2007:253, apartado 34.

<sup>32</sup> Reglamento (UE) 2015/1589, 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).

convenio de 2011 constituye ayuda ilegal llevada a efecto contraviniendo lo dispuesto en el artículo 108, apartado 3, del Tratado.

## 8. RECUPERACIÓN

- (139) Según el Tratado y la jurisprudencia reiterada del Tribunal de Justicia, la Comisión dispone de competencias para obligar al Estado miembro implicado a suprimir o modificar la ayuda si se demuestra que es incompatible con el mercado interior<sup>33</sup>. El Tribunal también ha defendido de manera continuada que la obligación de que un Estado miembro elimine la ayuda que la Comisión considere incompatible con el mercado interior tiene por finalidad restablecer la situación que existía anteriormente<sup>34</sup>. En este contexto, el Tribunal ha indicado que el objetivo se alcanza una vez que el beneficiario devuelve los importes concedidos en concepto de ayudas ilegales, perdiendo así la ventaja de que había disfrutado en comparación con sus competidores en el mercado y restableciéndose la situación anterior a la concesión de la ayuda<sup>35</sup>.
- (140) El artículo 16, apartado 1, del Reglamento (UE) 2015/1589 obliga a la Comisión a ordenar la recuperación de la ayuda ilegal e incompatible. Dicha disposición obliga igualmente al Estado miembro afectado a adoptar todas las medidas necesarias para recuperar la ayuda ilegal que se considere incompatible. El artículo 16, apartado 2, del Reglamento (UE) 2015/1589 establece que se debe recuperar la ayuda, incluidos los intereses devengados desde la fecha en que la ayuda ilegal estuvo a disposición del beneficiario hasta la fecha de su recuperación efectiva. El Reglamento (CE) n.º 794/2004 de la Comisión establece los métodos que deberán aplicarse para calcular los intereses de recuperación<sup>36</sup>. Por último, el artículo 16, apartado 3, del Reglamento (UE) 2015/1589 dispone que «la recuperación se efectuará sin dilación y con arreglo a los procedimientos del Derecho nacional del Estado miembro interesado, siempre que permitan la ejecución inmediata y efectiva de la decisión de la Comisión».
- (141) Ninguna disposición del Derecho de la Unión exige que la Comisión, al ordenar la devolución de una ayuda declarada incompatible con el mercado interior, deba cuantificar el importe exacto de la ayuda que debe recuperarse. Por el contrario, basta con que la decisión de la Comisión incluya información que permita al destinatario de la misma determinar dicho importe sin excesivas dificultades<sup>37</sup>.
- (142) No obstante, en el presente caso, la Comisión considera que la ayuda resultante del convenio de 2011 que España deberá recuperar del Real Madrid corresponde a la diferencia entre el valor de la parcela B-32 según lo acordado en el convenio de 2011, es decir, 22 693 054,44 EUR, y el grado máximo de su responsabilidad jurídica en virtud del convenio de ejecución de 1998, que fija en 4 275 000 EUR el valor de mercado exacto de la parcela B-32 en 2011. Por tanto, a fin de eliminar la

<sup>33</sup> Véase el asunto C-70/72, Comisión/Alemania, ECLI:EU:C:1973:87, apartado 13.

<sup>34</sup> Véanse los asuntos acumulados C-278/92, C-279/92 y C-280/92, España/Comisión, ECLI:EU:C:1994:325, apartado 75.

<sup>35</sup> Véase el asunto C-75/97, Reino de Bélgica/Comisión, ECLI:EU:C:1999:311, apartados 64-65.

<sup>36</sup> Reglamento (CE) n.º 794/2004 de la Comisión, 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).

<sup>37</sup> Véase el asunto C-441/06, Comisión/Francia, ECLI:EU:C:2007:616, apartado 29 y la jurisprudencia citada.

ventaja concedida al Real Madrid como consecuencia del convenio de 2011, España deberá recuperar 18 418 054,44 EUR de dicha entidad.

## **9. CONCLUSIÓN**

- (143) En conclusión, la Comisión considera que España, mediante el convenio de 2011 celebrado entre el Ayuntamiento de Madrid y el Real Madrid, ha concedido ilegalmente ayuda estatal al Real Madrid, en infracción del artículo 108, apartado 3, del Tratado, que España está obligada a recuperar, en virtud del artículo 16 del Reglamento (UE) 2015/1589, del Real Madrid.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

### *Artículo 1*

La ayuda estatal por importe de 18 418 054,44 EUR, concedida ilegalmente el 29 de julio de 2011 por el Reino de España, infringiendo el artículo 108, apartado 3, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en favor de Real Madrid Club de Fútbol es incompatible con el mercado interior.

### *Artículo 2*

- (1) El Reino de España deberá recuperar del beneficiario la ayuda a que se refiere el artículo 1.
- (2) Las cantidades pendientes de recuperación devengarán intereses desde la fecha en que se pusieron a disposición del beneficiario hasta la de su recuperación.
- (3) Los intereses se calcularán sobre una base compuesta de conformidad con el capítulo V del Reglamento (CE) n.º 794/2004 y con el Reglamento (CE) n.º 271/2008 por el que se modifica el Reglamento (CE) n.º 794/2004.
- (4) El Reino de España deberá cancelar todos los pagos pendientes de la ayuda a que se refiere el artículo 1, con efecto a partir de la fecha de adopción de la presente Decisión.

### *Artículo 3*

- (1) La recuperación de la ayuda mencionada en el artículo 1 será inmediata y efectiva.
- (2) El Reino de España garantizará que la presente Decisión se aplique en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de su notificación.

### *Artículo 4*

- (1) En el plazo de dos meses a partir de la notificación de la presente Decisión, El Reino de España presentará la siguiente información a la Comisión:
  - a) el importe total (principal e intereses) que debe recuperarse del beneficiario;
  - b) una descripción detallada de las medidas ya adoptadas y previstas para el cumplimiento de la presente Decisión;
  - c) documentos que demuestren que se ha ordenado al beneficiario reembolsar la ayuda.

- (2) El Reino de España mantendrá informada a la Comisión sobre el avance de las medidas nacionales adoptadas para aplicar la presente Decisión hasta que se haya completado la recuperación de la ayuda a que se refiere el artículo 1. Presentará inmediatamente, a petición de la Comisión, información sobre las medidas ya adoptadas y previstas para el cumplimiento de la presente Decisión. También proporcionará información detallada sobre los importes de la ayuda y los intereses de recuperación ya recuperados del beneficiario.

#### *Artículo 5*

El destinatario de la presente Decisión será el Reino de España.

En el supuesto de que la presente Decisión contenga información confidencial que no deba publicarse, le ruego informe de ello a la Comisión en un plazo de quince días hábiles a partir de la fecha de recepción de la presente. Si la Comisión no recibe una solicitud motivada al efecto en el plazo indicado, se considerará que se acepta la publicación del texto íntegro de la Decisión. Dicha solicitud, en la que se precisará la información afectada, deberá enviarse por correo certificado o por fax a la siguiente dirección:

Comisión Europea  
Dirección General de Competencia  
Registro de Ayudas Estatales  
B-1049 Bruselas  
Fax: +32 2 296 12 42  
[Stateaidgreffe@ec.europa.eu](mailto:Stateaidgreffe@ec.europa.eu)

Hecho en Bruselas, el 4.7.2016

*Por la Comisión*

*Margrethe VESTAGER*  
*Miembro de la Comisión*

