

Dicha exención se somete a un conjunto de requisitos: En concreto, la inversión deberá efectuarse directamente por la persona física mediante la suscripción de acciones o participaciones en entidades de nueva o reciente creación que desarrollen una actividad económica. Y la exención de la ganancia patrimonial resultará de aplicación respecto de las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de las acciones o participaciones cuyo valor de adquisición no exceda para el conjunto de entidades en las que invierta, de 25.000 euros anuales, ni de 75.000 euros por entidad durante los tres años posteriores a su constitución, y el tiempo de permanencia de los valores en el patrimonio del contribuyente sea superior a tres e inferior a diez años.

Junto con esta medida, el Real Decreto-ley proroga las facilidades existentes para la producción de largometrajes, cuya prevista derogación el 31 de diciembre de 2011 ponía en peligro la planificación inmediata de las inversiones necesarias para el mantenimiento de la actividad de la industria cinematográfica en 2012.

Y, por último en este conjunto de medidas de impulso, completa la regulación prevista en este Real Decreto-ley una agilización adicional del procedimiento de creación de sociedades previsto en el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, mediante la clara determinación de las posibilidades de acceso por vía telemática, u otra, y por parte de cualquier interesado a la certificación negativa de denominación expedida por el Registro Mercantil Central.

V

El presente Real Decreto-ley introduce asimismo nuevas medidas dirigidas a seguir impulsando las actuaciones de rehabilitación, que refuerzan y profundizan los contenidos que sobre esta materia se recogieron en la Ley de Economía Sostenible, introduciendo mayor claridad en un mercado que se considera básico para la consecución de un modelo de desarrollo más sostenible.

A este fin, se delimitan claramente las actuaciones incluidas dentro del concepto global de rehabilitación, esto es, las actuaciones de conservación, mejora y de regeneración urbana, lo que permite conocer en qué concretas condiciones son exigibles.

Se aclaran asimismo qué sujetos están obligados a su realización y cuáles legitimados para participar en las actuaciones de rehabilitación, y se explicitan las facultades reconocidas a las comunidades de propietarios, agrupaciones de éstas y cooperativas que pudieran constituirse al respecto, terminando así con las dudas que la actuación de estos sujetos en actuaciones rehabilitadoras generaba en la práctica.

Junto a ello, en el marco asimismo de las políticas dirigidas a la consecución de un medio urbano más sostenible, el Real Decreto-ley generaliza la inspección técnica de edificios, estableciendo su obligatoriedad y sus requisitos esenciales.

De esta manera, se dota a este instrumento, ya existente en la mayoría de las leyes urbanísticas en vigor, de la uniformidad necesaria para garantizar unos contenidos que ayuden a conseguir la adaptación del parque de viviendas existente a los criterios mínimos de calidad exigidos.

VI

El Capítulo VI da paso a las medidas específicas de seguridad jurídica en el sector inmobiliario, que se centran básicamente en dos tipos: las relacionadas con la imposibilidad de concesión de facultades de extraordinaria relevancia e impacto sobre el territorio por medio de la técnica del silencio positivo, y las relativas a medidas registrales cuyo objeto consiste en garantizar y fortalecer la seguridad jurídica en los actos y negocios inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad.

En relación con las primeras, se confirma la regla, ya contenida en la Ley estatal de Suelo, de la imposible adquisición por silencio administrativo, de facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, y que culminan determinando la nulidad de pleno derecho de estos actos. La sentencia de 28 de enero de 2009, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, ha fijado como doctrina legal que el artículo 8.1,b) de

Artículo 21. Obligatoriedad de la inspección técnica de edificios.

1. Los edificios con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las Comunidades Autónomas fijen distinta antigüedad en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial situados en los municipios señalados en la disposición adicional tercera, deberán ser objeto, en función de su antigüedad, de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, y que cumpla, como mínimo, los siguientes requisitos:

- a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
- b) Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

2. Las actuaciones contenidas en este artículo se aplicarán en la forma, plazos y condiciones que regulen las Comunidades Autónomas. Los Municipios podrán establecer sus propias actuaciones en el marco de los mínimos estatales y autonómicos.

3. Las inspecciones realizadas por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

Artículo 22. Efectos de la inspección.

Cuando de la inspección realizada resulten deficiencias, la eficacia del documento acreditativo de la misma, a los efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación a que se refiere el artículo 9 de la Ley de Suelo, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.

CAPÍTULO V**Seguridad jurídica en materia inmobiliaria****Artículo 23. Silencio negativo en procedimientos de conformidad, aprobación o autorización administrativa.**

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación requerirán del acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo según la legislación de ordenación territorial y urbanística:

- a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
- c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.
- e) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra c) anterior.

2. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo.

Tres. La letra d) del apartado 3 del artículo 30 queda redactada como sigue:

«d) El incumplimiento de las condiciones establecidas en materia de contaminación atmosférica en la autorización o aprobación del proyecto sometido a evaluación de impacto ambiental o en los medios de intervención administrativa en la actividad de los ciudadanos establecidos para las actividades clasificadas cuando no esté tipificado como infracción muy grave.»

Artículo 34. *Modificación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

El apartado 2 del artículo 22 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, queda redactado en los siguientes términos:

«2. Iniciado el procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y hasta que ésta se produzca no podrá reconocerse a los interesados la facultad de realizar actos de transformación de la realidad física, geológica y biológica, sin informe favorable de la Administración actuante.»

Disposición adicional primera. *No asunción por el Estado de obligaciones contraídas por las Entidades locales.*

El Estado no asumirá ni responderá, en virtud de lo dispuesto en el presente Real Decreto-ley, de las obligaciones contraídas por las Entidades locales y de los entes vinculados o dependientes de aquéllas, de conformidad con lo establecido por la Disposición adicional única del texto refundido de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 de diciembre.

Disposición adicional segunda. *Régimen aplicable a los sistemas de Concierto y Convenio.*

1. En virtud de su régimen foral, lo dispuesto en la sección segunda del Capítulo II de este Real Decreto-ley se aplicará a la Comunidad Foral de Navarra sin perjuicio de lo establecido en el artículo 64 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, y de lo dispuesto en el Convenio Económico entre el Estado y la Comunidad.

2. En virtud de su régimen foral, lo dispuesto en la sección segunda del Capítulo II de este Real Decreto-ley, se aplicará a la Comunidad Autónoma del País Vasco sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Concierto Económico.

Disposición adicional tercera. *Aplicación de la inspección técnica de edificios obligatoria.*

Las determinaciones contenidas en este Real Decreto-ley relativas a la inspección técnica de edificios sólo serán aplicables en los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes salvo que las Comunidades Autónomas fijen otros estándares poblacionales y en aquéllos que las Administraciones incluyan en las áreas o los entornos metropolitanos que delimiten.

Las Comunidades Autónomas, cuando las circunstancias lo aconsejen, podrán disponer la aplicación de las determinaciones relativas a la inspección técnica de edificios a municipios no comprendidos en el apartado anterior, y en dicho caso, establecer excepciones del cumplimiento de la misma a determinados edificios según su tipología o su uso predominante.

Disposición adicional cuarta. *Sentido negativo del silencio en determinados procedimientos administrativos.*

1. Dentro de los procedimientos administrativos en los que, al amparo del artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones

Disposición transitoria primera. *Eficacia de las inspecciones técnicas ya realizadas.*

Las inspecciones técnicas de edificios realizadas conforme la normativa vigente en el momento de entrada en vigor de este Real Decreto-ley, mantendrán su eficacia a todos los efectos dentro del plazo que dicha normativa hubiere establecido y, en ausencia de dicho plazo, hasta el 1 de enero de 2020.

Disposición transitoria segunda. *Calendario para las inspecciones técnicas.*

Antes de la entrada en vigor de lo dispuesto en este Real Decreto-ley sobre la obligatoriedad de la inspección técnica de edificios, las Administraciones Públicas competentes podrán establecer, en el ámbito de sus competencias, un calendario de fechas hasta el año 2015 para la progresiva realización ordenada de la inspección técnica de edificios en función de su antigüedad. En dicho año, deberán haberse sometido a dicha inspección todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley en todos los Municipios a que se refiere la Disposición adicional tercera y en los términos establecidos en la misma.

Disposición transitoria tercera. *Régimen transitorio de los procedimientos administrativos.*

Los procedimientos administrativos afectados por los preceptos contenidos en el Capítulo VI de este Real Decreto-ley e iniciados con anterioridad a su entrada en vigor se registrarán por la normativa anterior que les resulte de aplicación.

Disposición derogatoria.

A partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley queda derogado el artículo 15 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, así como cuantas disposiciones de igual o menor rango se opongan a lo establecido en el presente Real Decreto-ley.

Disposición final primera. *Títulos competenciales.*

1. Los artículos del presente Real Decreto-ley que no constituyen disposiciones modificativas de otras vigentes, se dictan al amparo de los siguientes preceptos de la Constitución:

a) Los contenidos en el Capítulo I, en virtud de lo establecido en el artículo 149.1. 6.^a, 8.^a y 13.^a de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de legislación mercantil, procesal y civil y de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

b) Los contenidos en el Capítulo II, en virtud de lo establecido en el artículo 149.1.13.^a y 14.^a de la Constitución, que atribuyen al Estado competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y de hacienda general.

c) Los contenidos en el Capítulo IV y la Disposición adicional tercera, en virtud de lo establecido en el artículo 149.1.1.^a, 8.^a, 13.^a y 23.^a de la Constitución, que atribuyen al Estado competencia exclusiva en materia de regulación de las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales, legislación civil, bases y coordinación de la planificación de la actividad económica y legislación básica sobre protección del medio ambiente, respectivamente.

d) El artículo 23, en virtud de los apartados 1.º y 18.º del artículo 149.1 de la Constitución, que atribuyen al Estado competencia exclusiva en materia de regulación de las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y sobre las bases del régimen jurídico de las administraciones públicas y el procedimiento administrativo común.

e) Los contenidos en el Capítulo VI y las disposiciones adicionales cuarta a séptima, en virtud del artículo 149.1.18ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas.

2. Las normas contenidas en el Capítulo IV de este Real Decreto-ley con incidencia en el régimen de la propiedad horizontal, se aplicarán sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.

Disposición final segunda. *Datos del catastro.*

Lo dispuesto en el Capítulo V de este Real Decreto-ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Este Real Decreto-ley entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», a excepción de lo dispuesto en el artículo 21, en relación con la inspección técnica de edificios, que entrará en vigor al año de su publicación.

Dado en Madrid, el 1 de julio de 2011.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO