

**REAL DECRETO-LEY, DE 1 DE JULIO, DE MEDIDAS DE APOYO A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, DE CONTROL DEL GASTO PÚBLICO Y CANCELACIÓN DE DEUDAS CON EMPRESAS Y AUTÓNOMOS CONTRAÍDAS POR LAS ENTIDADES LOCALES, DE FOMENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL E IMPULSO DE LA REHABILITACIÓN Y DE SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA**

---

**Alerta de Derecho Administrativo - Julio 2011**

## Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa

El Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, (“**RDL 8/2011**”), responde, según su propia exposición de motivos, a la necesidad de adoptar nuevas iniciativas que refuercen la confianza internacional en la economía española. Para ello el Gobierno anticipa, mediante este RD-ley, la adopción de algunas de las medidas discutidas en el marco del Pacto por el Euro plus y aprueba con carácter urgente otras actuaciones vinculadas al impulso de la actividad económica.

Se concretan en el RDL esta serie de actuaciones en un conjunto de medidas dirigidas a la protección de los deudores hipotecarios, el control del gasto público y la garantía de pago de las obligaciones contraídas por las administraciones públicas, el impulso de la actividad empresarial, el desarrollo de las actuaciones de rehabilitación, el incremento de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y la eliminación de obstáculos injustificados derivados de la actividad administrativa.

Desde el punto de vista sistemático, el RDL se compone de: i) una exposición de motivos, ii) seis capítulos en los que se estructuran de manera sistemática las reformas y medidas propuestas, iii) siete disposiciones adicionales, iv) tres disposiciones transitorias, v) una disposición derogatoria, vi) tres disposiciones finales, y vii), un Anexo, que contiene una relación de

procedimientos administrativos con sentido del silencio negativo que pasa a positivo.

La entrada en vigor del Real Decreto-ley tiene lugar el día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, el 1 de julio de 2011, a excepción de su artículo 21, relativo a la inspección técnica de edificios, en el marco de las medidas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación, que entrará en vigor al año de su publicación.

Además el articulado del RDL recoge reformas fiscales, hipotecarias, financieras y administrativas para dar respuesta a las necesidades que se afrontan.

Particularmente, dentro de la esfera del Derecho Administrativo, resulta necesario resaltar que:

- (i) Se establecen medidas tendentes a dotar de una mayor seguridad jurídica al sector inmobiliario, mediante la imposibilidad de concesión de facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, por medio de la técnica del silencio positivo, sin perjuicio de otras medidas registrales adoptadas en el texto, persiguiendo idéntico fin.
- (ii) Se modifica el régimen del silencio administrativo, siguiendo el artículo 40 de la Ley 2/2011 de Economía Sostenible

(“LES”), que incluía un mandato para el Ejecutivo en orden a dotar a dicha figura de una nueva regulación.

- (iii) Igualmente, con base a lo dispuesto en la LES, y el nuevo artículo 84 bis introducido por ésta en la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, se establece la regla general de que el ejercicio de actividades por los particulares no queda sujeto a la obtención de previa licencia municipal u otro medio de control preventivo, con las excepciones establecidas en éste. Sobre la base de estos antecedentes, el Gobierno ha procedido a evaluar en este RDL, en el ámbito de sus competencias, la concurrencia de los motivos que justifican la opción por el sentido desestimatorio del silencio, así como la existencia de referencias a licencias locales de actividad en la legislación estatal.

Con incidencia tangencial en el Derecho Administrativo, y para paliar la situación de déficit en las arcas de numerosas Entidades Locales, el RDL establece una línea de crédito para la cancelación de deudas de estas con empresas y autónomos, instrumentada por el Instituto de Crédito Oficial, que junto con la regla que limita el crecimiento del gasto de las administraciones públicas, refuerza la política fiscal de estabilidad presupuestaria imperante en nuestro sistema público.

Asimismo, se mejora el intercambio electrónico de información entre las diferentes administraciones públicas y se compele, en la Disposición Adicional quinta, a las Comunidades Autónomas y a las Entidades integradas en la Administración Local, a que mantengan sus registros plenamente incorporados en soporte informático.

### **Seguridad jurídica en materia inmobiliaria. Artículo 23 y ss.**

En el artículo 23 se confirma la regla, ya recogida en la Ley estatal de Suelo (RDLeg 2/2008) (“**Ley**

**de Suelo**”) de imposibilidad de adquirir por silencio administrativo, facultades o derechos que vayan en contra de la ordenación territorial o urbanística, y determinando la nulidad de tales actos.

El RDL, además, recoge expresamente que el silencio será considerado negativo respecto de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo recogidos en su punto primero. Los cuales, además, requerirán acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Igualmente, el artículo 25 introduce un nuevo apartado en el número 17 de la Ley de Suelo. En él se establece para la constitución y modificación del régimen propiedad horizontal de los complejos inmobiliarios una nueva autorización administrativa, en orden a evitar la inmatriculación en el Registro de la Propiedad de adquisiciones que no se corresponden con la normativa urbanística o con las licencias preceptivas, con objeto de evitar la adquisición de los mismos por parte de terceros de buena fe.

### **Medidas de simplificación administrativa. Artículo 26 y ss.**

Bajo este epígrafe se regula quizá la novedad más importante para el terreno del Derecho Administrativo contenida en el RDL; la modificación del sentido del silencio administrativo en determinados procedimientos, siguiendo las modificaciones introducidas por la LES.

La nueva regulación, contenida en el artículo 26, establece que en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado citados en el Anexo I<sup>1</sup>, la falta de resolución y notificación en plazo, legitima a los interesados para entender estimada su solicitud por silencio administrativo, en los

<sup>1</sup> que contiene 124 procedimientos respecto a los cuales, hasta la entrada en vigor de este RDL, operaba el silencio negativo, y donde se establecen los plazos máximos para su resolución.

términos del artículo 43 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (“**LRJ-PAC**”).

Asimismo el artículo 27, modifica de manera leve el apartado b) del artículo 38.4 de la Ley 30/1992, en relación con los registros de las Administraciones Públicas en los que los ciudadanos pueden presentar solicitudes, escritos y comunicaciones.

Los artículos 28 al 34, modifican una serie de leyes para adaptarlas a la Disposición adicional octava de la LES, en materia de licencias locales de actividad. Con ello se completa el artículo 84 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, señalando, explicitando y enmendando el texto legal, los casos en que la legislación estatal regulaba la exigencia de licencias municipales. Asimismo, se facilita a las entidades locales la aplicación de medios de intervención más favorables al ejercicio de la actividad económica, como son las comunicaciones o las declaraciones responsables, sin necesidad de que tengan que recurrir a licencias de actividad u otros actos de control preventivo.

meses desde la entrada en vigor del RDL.

- (iii) Disposición adicional sexta. Contiene un mandato a la Administración General del Estado con el fin de que mantenga permanentemente actualizado el Sistema de Información Administrativa, así como otros mandatos y reglas de competencia relativos al Sistema.

**Si está interesado en obtener información adicional sobre el contenido de esta Alerta puede ponerse en contacto con Félix Plasencia [felix.plasencia@cms-asl.com](mailto:felix.plasencia@cms-asl.com) y Javier Torre de Silva [javier.torredesilva@cms-asl.com](mailto:javier.torredesilva@cms-asl.com) en el siguiente número de teléfono +34 91 451 93 00 o bien mediante email.**

## Disposiciones Adicionales

- (i) Disposición adicional cuarta. Enumera tres supuestos de procedimiento administrativos en los que al amparo del artículo 43 de la Ley 30/1992, rige la regla de silencio administrativo negativo. Estos tres procedimientos se regulan en el Real Decreto 1205/2010, de 24 de septiembre.
- (ii) Disposición adicional quinta. Dispone que las Comunidades Autónomas y las Entidades integradas en la Administración Local en las que los registros no se encuentren plenamente incorporados a soporte informático, deberán aprobar y hacer públicos los programas y calendarios de trabajo precisos para ello, en el plazo de seis

**CMS Albiñana & Suárez de Lezo, C/ Génova, 27 – 28004 Madrid – España**  
**T +34 91 451 93 00 – F +34 91 442 60 45 – [madrid@cms-asl.com](mailto:madrid@cms-asl.com)**

CMS Albiñana & Suárez de Lezo es una de las firmas de abogados con más historia y prestigio del mercado español, con oficinas en Madrid, Sevilla y Marbella. Combinamos tradición y vanguardia, especialización y cercanía como valores para lograr la máxima satisfacción de los clientes.

Con cerca de 90 abogados, nuestra finalidad es mantener una relación estrecha de trabajo con el cliente para comprender y anticipar sus necesidades y estar a su entera disposición para llevar a cabo sus objetivos de negocio.

Como Despacho multidisciplinar, ofrecemos a través de nuestras distintas áreas de experiencia un servicio completo de asesoramiento legal y fiscal que cubre todas las necesidades de nuestros clientes.

CMS Albiñana y Suárez de Lezo pertenece a la organización CMS que integra a los principales despachos europeos independientes y cuya ambición es la de ser reconocida como la mejor firma de servicios legales y fiscales en Europa.

[www.cms-asl.com](http://www.cms-asl.com) | [www.cmslegal.com](http://www.cmslegal.com)

**Los despachos miembros de CMS son:** CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni (Italia); CMS Albiñana & Suárez de Lezo, S.L.P. (España); CMS Bureau Francis Lefebvre (Francia); CMS Cameron McKenna LLP (Reino Unido); CMS DeBacker (Bélgica); CMS Derks Star Busmann (Holanda); CMS von Erlach Henrici Ltd. (Suiza); CMS Hasche Sigle (Alemania) y CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH (Austria).

Si no desea seguir recibiendo en el futuro este documento, envíe un correo electrónico a la dirección [Cms-asl@cms-asl.com](mailto:Cms-asl@cms-asl.com) con el texto "BAJA".

Los asuntos tratados o reseñados en este Boletín han sido seleccionados de acuerdo con criterios subjetivos del Departamento Mercantil de CMS Albiñana & Suárez de Lezo, no siendo nuestro objetivo ni presentar una revisión completa de la actualidad mercantil ni realizar un examen exhaustivo de los asuntos tratados por lo que los comentarios vertidos no constituyen, en ningún caso, la opinión legal de CMS Albiñana & Suárez de Lezo.

© CMS Albiñana & Suárez de Lezo, S.L.P. (2011). Todos los derechos reservados. El derecho de cita respecto al contenido de este Boletín no autoriza a la transformación o modificación de los contenidos y opiniones publicados en él.