

# LA NUEVA LEY FEDERAL ALEMANA DEL SUELO DE 29 DE JUNIO DE 1960

La Bundesbaugesetz (BbG) fué aprobada por el Bundestag el 25 de mayo de 1960, y sin encontrar graves dificultades en el Bundesrat, fué publicada el día 29 de junio. Con ella se coronan una serie de esfuerzos legislativos, cuyos antecedentes se remontan a los tiempos de la República de Weimar. Los hitos más importantes de esta larga evolución legislativa se encuentran en los proyectos de una Ley del Reich de 1931, de un Código alemán de la edificación de 1942, de una Ley de la República federal de ordenación del suelo de 1950, de un nuevo proyecto presentado con este mismo título ante el Parlamento en 1955, y otros dos proyectos presentados por el Gobierno en el segundo y tercer período legislativo.

La situación del ordenamiento urbanístico alemán era, sencillamente, caótica: no menos de sesenta y siete disposiciones quedan expresamente derogadas por esta Ley, que ha conseguido de esta manera unificar aceptablemente tan difícil materia. En este sentido, no significa una grave modificación del derecho anterior, sino sencillamente una codificación.

Las dos instituciones fundamentales de la urbanización: la expropiación y la planificación, estaban recogidas en dos distintas constelaciones legislativas. La Landsbeschaffungsgesetz de 3 de agosto de 1953 era la Ley más importante de las que desarrollaban la expropiación. Las diferentes Landesbau y la Wohnsiedlungsgesetz constituían el núcleo de las leyes que recogían el segundo tema, el del planteamiento. Así pues, con el nuevo texto de 1960 aparecen juntos por primera vez ambos temas en el ordenamiento alemán, y es de lamentar que no haya podido ser también incluida otra materia, que es necesario complemento de las anteriores: la descripción y control efectivo de las características de la edificación—derecho de policía en sentido estricto—regulada hasta ahora en diversas disposiciones fragmentarias, ordinariamente de rango reglamentario y de fecha muy antigua, y que aún siguen siguiendo vigentes, como los Reglamentos del Reich de 15 de febrero de 1936 (VO. über die Regelung der Bebauung) y de 10 de noviembre de 1936 (VO. über Baugestaltung).

Pero no debe hacer esto suponer que se trata de una laguna debida

a una técnica improvisada o defectuosa. Los antecedentes de la gestación de la presente Ley, así como su elevada técnica general, acreditan lo contrario. Nos encontramos aquí ante un problema de competencias constitucionales. Caso muy frecuente en el Derecho alemán, y que es el resultado de unos principios federales, afirmados en la Ley fundamental, en los que se pretende salvaguardar la autonomía legislativa de los Estados.

La exclusiva competencia legislativa de los Estados sobre el derecho de policía de la edificación está ratificada expresamente por un Dictamen jurídico de fecha 16 de mayo de 1954, que emitió el Tribunal Federal Constitucional, a petición del Gobierno, vista la irresoluble oposición de criterios que a este respecto existía entre la Federación y los distintos Estados. En este Dictamen se entiende que «el Bund tiene, bajo los presupuestos del artículo 72 de la Constitución, competencia para la regulación del derecho de la planificación de las edificaciones urbanas, reparcelación, agrupación de parcelas, tráfico de suelos, instalación de servicios y valoración de suelos; pero no la tiene para el derecho de policía de la edificación, entendida en sentido tradicional, ni para la introducción de un impuesto de mejora» (Wertsteigerung).

Sobre esto último es de advertir que hasta se pensó incluso en la posibilidad de intentar modificar el artículo 105 de la Constitución (que se opone a ello) para imponer este impuesto (que se refiere al aumento de valor que reciben las parcelas o solares como resultado de la planificación y de la instalación de servicios exclusivamente, es decir, sin colaboración o trabajo alguno por parte del propietario). Pero la mayoría rechazó esta idea en el Parlamento.

Los objetivos de la Ley fueron descritos de la siguiente manera por el Ministro de la Vivienda en la tercera lectura del proyecto: 1. Creación de unos supuestos previos para la futura política urbanística y de construcción e incluso de la necesaria campaña de sanidad de nuestros Ayuntamientos y ciudades; 2. Agrupación de la dispersa legislación sobre esta materia, y su adaptación a la Constitución; 3. Fijación definitiva del contenido de la propiedad, según el artículo 14 de la Constitución; 4. Levantamiento de la congelación de precios de solares sin edificar.

Hay que tener bien presente, por otra parte, para saber apreciar el significado de la nueva Ley, las especiales circunstancias a que se ha visto sujeta la moderna edificación en la República federal alemana. De un lado, la arrasadora destrucción de las ciudades como resultado de los bombardeos de la segunda guerra mundial y, de otro, la enorme densidad de la población que, como consecuencia de medidas discriminatorias políticas y nacionales, se ha visto atraída hacia un espacio geográfico desproporcionadamente limitado. Si a eso se añade las características económicas de algunas zonas, resulta el fabuloso complejo urbanístico que presenta, por ejemplo, el Ruhrgebiet, donde se aglomeran sin solución de continuidad más de una docena de millones de almas.

Bajo la presión de todas estas circunstancias contrarias (entre las que hay que contar, además, el cambio radical de los principios constitucionales, que tanta repercusión tienen en la legislación ordinaria) ha sido imposible hasta la fecha ordenar rígidamente la edificación, por no parecer prudente la imposición de trabas a la iniciativa privada. En la actualidad aún está sin resolver el llamado problema de la vivienda; pero debe reconocerse que, aun siendo grave, no presenta los trazos dramáticos de hace unos años. De aquí que el Gobierno, al tiempo que ha iniciado una rectificación de su política arrendaticia (véase la Ley de esta misma fecha «über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über in sozialen Miet- und Wohnrecht»), parece dispuesto a intervenir de una manera radical en la futura ordenación urbanística.

#### ESTRUCTURA.

La presente Ley contiene 11 títulos con un total de 189 artículos, cuya sustancia se traduce a continuación:

##### TÍTULO I: PLANEACIÓN URBANÍSTICA.

###### Capítulo 1.º: *Disposiciones generales.*

1. Objeto y clases de planeación urbanística.
2. Formación de los planes de urbanización.
3. Planes comunes de ordenación de terrenos.
4. Asociaciones de planificación.

###### Capítulo 2.º: *Plan preparatorio o de ordenación de aprovechamiento de los terrenos.*

5. Contenido.
6. Aprobación.
7. Acomodación.

###### Capítulo 3.º: *Plan ejecutivo o de ordenación de edificaciones.*

8. Objeto.
9. Contenido.
10. Acuerdo del mismo.
11. Autorización.
12. Entrada en vigor.
13. Variaciones de poca importancia.

**TÍTULO II: ASECURAMIENTO DEL PLAN DE EDIFICACIÓN.**

**Capítulo 1.º: *Prohibición de modificaciones y aplazamiento de peticiones de edificación.***

14. Prohibición de modificaciones.
15. Aplazamiento de peticiones de edificación.
16. Acuerdo sobre la prohibición de modificaciones.
17. Duración de las prohibiciones.
18. Indemnización por causa de prohibiciones.

**Capítulo 2.º: *Tráfico del suelo.***

19. Obligación de su autorización.
20. Causas de denegación de la misma.
21. Contenido de la autorización.
22. Relación con otras disposiciones sobre el tráfico del suelo.
23. Aseguramiento de estas disposiciones.

**Capítulo 3.º: *Derechos legales de preferencia de compras a favor de los Municipios.***

24. Derecho general de preferencia.
25. Especial derecho de preferencia sobre parcelas no edificadas.
26. Especial derecho de preferencia sobre zonas sanitarias.
27. Su ejercicio en beneficio de terceros.
28. Indemnización de derechos de adquisición más antiguos.

**TÍTULO III: REGULACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y DEMÁS APROVECHAMIENTOS.**

**Capítulo 1.º: *Admisión de proyectos (Vorhaben).***

29. Concepto de proyecto.
30. Admisión de proyectos dentro del perímetro de un plan.
31. Excepciones y exenciones.
32. Admisión de proyectos durante la formación de un plan.
33. Limitaciones de aprovechamientos sobre futuros terrenos dedicados a las necesidades comunales y de servicios.
34. Admisión de proyectos sobre terrenos que estén en conexión con edificaciones.
35. Admisión de proyectos fuera del perímetro de urbanización.
36. Participación de los Municipios y de las altas autoridades administrativas.
37. Medidas de construcción de la Federación y de los Estados.
38. Medidas de construcción por causa de otras Leyes.
39. Protección del suelo.

Capítulo 2.º: *Indemnización.*

40. Indemnización en metálico o mediante compensaciones.
41. Indemnización por determinación de parcelas no edificables y de terrenos de protección.
42. Indemnización por determinación de viales y servicios.
43. Indemnización por plantaciones.
44. Indemnización por modificación o suspensión de un aprovechamiento admisible.

TÍTULO IV: ORDENACIÓN DEL SUELO.

Capítulo 1.º: *Reparcelación (Umlegung).*

45. Objeto.
46. Competencia y presupuestos.
47. Acuerdo de reparcelación.
48. Participantes.
49. Causahabientes.
50. Publicación del acuerdo de reparcelación.
51. Prohibición de nuevas disposiciones y modificaciones.
52. Zona de reparcelación.
53. Plano y relación de componentes.
54. Comunicación al Registro de la Propiedad y al Juzgado competente para ejecuciones; anotación de la reparcelación.
55. Masa de reparcelación y de repartición.
56. Proposición de reparto.
57. Reparto según el valor.
58. Reparto según la superficie.
59. Atribución e indemnización.
60. Indemnizaciones y compensaciones por edificaciones, plantaciones y demás instalaciones.
61. Suspensión, modificación y constitución de derechos.
62. Propiedad municipal; especiales relaciones jurídicas.
63. Paso de las relaciones jurídicas a la indemnización.
64. Prestaciones metálicas.
65. Deposición y procedimiento de reparto.
66. Formación y contenido del plan de reparcelación.
67. Plano de la reparcelación.
68. Índice-relación de lo reparcelado.
69. Exposición del plano; vista de la relación.
70. Remisión del plan.
71. Entrada en vigor del plan de reparcelación.
72. Efectos de la publicación.
73. Modificación del plan.
74. Rectificación de los libros del Registro.

75. Vista del plan.
76. Antelaciones sobre el plan.
77. Instalación en la propiedad antes de tiempo.
78. Costas generales y del procedimiento.
79. Exenciones de derechos, desembolsos y gastos.

Capítulo 2.º: *Regulación de límites.*

80. Objeto y presupuestos.
81. Prestaciones en metálico.
82. Acuerdo sobre la regulación de los límites.
83. Publicación y efectos jurídicos de la regulación de los límites.
84. Modificación de los libros del Registro.

TÍTULO V: EXPROPIACIÓN.

Capítulo 1.º: *Admisibilidad de la expropiación.*

85. Fin de la expropiación.
86. Objeto.
87. Presupuestos para su admisibilidad.
88. Expropiación por causas apremiantes de edificación.
89. Obligación de venta de los Municipios.
90. Expropiación de parcelas para indemnización en terreno.
91. Sustitución de derechos suprimidos.
92. Amplitud, limitación y extensión de la expropiación.

Capítulo 2.º: *Indemnización.*

93. Fundamento.
94. Beneficiario y obligado.
95. Indemnización por pérdidas de derechos.
96. Indemnización por desventajas patrimoniales.
97. Indemnización de los derechos de los legitimados accesoriamente.
98. Transmisión de la deuda.
99. Indemnización en metálico.
00. Indemnización en terreno.
01. Indemnización por concesión de otros terrenos.
02. Reversión de la expropiación.
03. Indemnización por reversión de la expropiación.

Capítulo 3.º: *Procedimiento expropiatorio.*

04. Autoridad expropiatoria.
05. Petición.
06. Aprobación de las supremas autoridades estatales.
07. Participantes.
08. Preparación del procedimiento oral.

- 109. Dirección del procedimiento y fijación del término para la vista.
- 110. Acuerdo.
- 111. Acuerdo parcial.
- 112. Decisión de la autoridad.
- 113. Acuerdo de expropiación.
- 114. Transcurso del plazo de aplicación.
- 115. Procedimiento en caso de indemnización mediante la concesión de otros derechos.
- 116. Ocupaciones anticipadas.
- 117. Ejecución del acuerdo de expropiación.
- 118. Deposición.
- 119. Procedimiento de reparto.
- 120. Suspensión del acuerdo de expropiación.
- 121. Costas.
- 122. Título ejecutivo.

#### TÍTULO VI: INSTALACIÓN DE SERVICIOS (ERSCHLIESSUNG).

##### Capítulo 1.º: *Disposiciones generales.*

- 123. Carga de los servicios.
- 124. Principios generales para su ejecución.
- 125. Subordinación al plan.
- 126. Obligaciones de los propietarios.

##### Capítulo 2.º: *Contribuciones.*

- 127. Su imposición.
- 128. Alcance de los gastos.
- 129. Gastos que han de ser cubiertos con la contribución.
- 130. Forma de su determinación.
- 131. Proporción para la repartición de los gastos.
- 132. Regulación por medio de estatuto.
- 133. Objeto y origen de la obligación de contribuir.
- 134. El obligado a contribuir.
- 135. Vencimiento y pago de la contribución.

#### TÍTULO VII: DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS PARCELAS.

- 136. Determinación del valor.
- 137. Comisiones dictaminadoras y su despacho.
- 138. Sesiones.
- 139. Independencia y especialidad.
- 140. Deber de información y vista.
- 141. Valor de tráfico.
- 142. Eficacia de los informes.

## CRÓNICA ADMINISTRATIVA

- 143. Relación de precios de compra; resúmenes.
- 144. Organización y procedimiento.

### TÍTULO VIII: DISPOSICIONES GENERALES. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.

- 145. Parcelas; derechos sobre parcelas.
- 146. Concepto de agricultura.
- 147. Regulación particular de la competencia.
- 148. Competencia territorial y material.
- 149. Representantes nombrados de oficio.
- 150. Investigación del estado del asunto.
- 151. Trabajos preparatorios en las parcelas.
- 152. Auxilio judicial y administrativo.
- 153. Restablecimiento de una situación anterior.
- 154. Información sobre recursos y medios jurídicos.
- 155. Procedimiento administrativo previo a la vía contenciosa.
- 156. Contravenciones.

### TÍTULO IX: PROCEDIMIENTO ANTE LAS SALAS ESPECIALES DE EDIFICACIÓN.

- 157. Petición de una decisión judicial.
- 158. Reposición al estado primitivo.
- 159. Competencia territorial.
- 160. Sesiones de las Salas.
- 161. Disposiciones generales del procedimiento.
- 162. Partes.
- 163. Apelación contra decisiones discrecionales.
- 164. Reclamación contra una ocupación anticipada.
- 165. Disposiciones ejecutivas anticipadas.
- 166. Sentencia.
- 167. Rebeldía de una parte.
- 168. Costas.
- 169. Apelación.
- 170. Casación.
- 171. Acuerdo.

### TÍTULO X:

- 172. Modificación de disposiciones fiscales sobre solares.



TÍTULO XI: DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES.

173. Vigencia de los planes existentes.
174. Modificación de los procedimientos en curso.
175. Reclamación contra resoluciones.
176. Permanencia de las prohibiciones de edificar.
177. Disposiciones transitorias sobre tráfico del suelo.
178. Disposiciones transitorias sobre el derecho preferente de compra de los Municipios.
179. Disposiciones transitorias sobre la reversión de la expropiación.
180. Aplicación del derecho a exigir una contribución por la instalación de servicios.
181. Vigencia de las disposiciones jurídicas.
182. Permanencia de las comisiones de reparcelación.
183. Modificación de la Ley sobre las grandes carreteras federales.
184. Modificación de otras disposiciones.
185. Anulación de disposiciones sobre precios en el tráfico de parcelas.
186. Derogación de otras disposiciones.
187. Aplicación de la Ley en la ciudad de Berlín.
188. Regulación especial para Estados particulares y para la región del distrito carbonífero del Ruhr.
189. Entrada en vigor.

INSTITUCIONES MÁS IMPORTANTES.

*Plan.*—La clave de toda ordenación de suelos la constituye el plan. Con la técnica actual no se concibe una ordenación que no esté previamente planeada con toda minuciosidad. La Ley alemana dedica a esta materia el título 1.º, considerando el planeamiento, es decir, la ordenación por medio de planes de la construcción y demás aprovechamientos de los solares, como una materia privativa de la administración municipal, que ésta debe ejecutar bajo su propia responsabilidad. Ahora bien, como las consecuencias de esta ordenación se extienden más allá de los estrictos límites locales, se dispone también una cooperación de las autoridades administrativas, que, por ello, son quienes han de autorizar el plan, si bien se limita su control a la parte jurídica estrictamente.

Se previenen diversas clases de planes. Por un lado, se distingue entre planes municipales y planes comarcales, determinados estos últimos para cuando los intereses de varios Municipios vecinos estén íntimamente unidos y dependientes. Pero mayor importancia tiene la distinción entre un primer plan preparatorio de ordenación de terrenos (*Flächennutzungsplan*)—que no es imprescindible en determinados casos—y un plan de ejecución o de ordenación de edificaciones, de carácter definitivo.

Ambos son formulados por el Municipio, mediante un procedimiento en el que participan, o pueden participar, los particulares y organismos interesados, y precisan tener luego la aprobación de las autoridades superiores. Han de tender a la satisfacción de las necesidades sociales y culturales de la población, a su seguridad y salud, y han de tener en cuenta las necesidades de las iglesias y religiones de derecho público, así como las de la economía, la agricultura, las instituciones de la juventud, el transporte y la defensa.

*Aseguramiento del plan.*—Como necesario complemento de la planificación desarrolla la Ley en su título 2.º una serie de medidas conducentes a asegurar su eficacia.

a) La primera de ellas se refiere a una paralización de las construcciones mientras se formula el plan, con objeto de que en este intervalo no se construya en contradicción con las normas que en el mismo un día se impongan (14). El plazo normal de estas prohibiciones es el de dos años, que puede ser prorrogado con carácter excepcional hasta otros dos más. Rebasado este plazo, adquiere el perjudicado un derecho de indemnización a costa del Municipio. Los principios generales de esta paralización de las construcciones están tomados del Reglamento de 29 de octubre de 1936, el cual, por otra parte, no había determinado con firmeza los plazos aplicables, sin derecho a indemnización, con lo que se había planteado a la jurisprudencia una de las más delicadas cuestiones de la problemática del tema.

b) La segunda garantía está basada en una obligación general que se impone de obtener una autorización administrativa en los casos de partición de solares (19), que es imprescindible conseguir para poder lograr su inscripción en el Registro (23). Estas disposiciones están tomadas de la antigua Ley de 22 de septiembre de 1933.

Los planes de construcción trazan también las líneas generales de una política municipal de suelos y de reserva de los mismos. Mediante la reserva de suelos se da oportunidades a los Municipios para que adquieran y mantengan algunos de ellos, de tal manera que en su día puedan realizar sin dificultades las construcciones y establecimientos municipales y, además, facilitar la reparcelación particular, mediante la aportación de compensaciones. Con tal objeto se determina un derecho de preferencia a favor de los Municipios (24)—regido por las normas del BGB sobre tanteos y retractos—, que puede ser ejercitado durante un mes, a contar desde el momento de la comunicación del contrato de venta, sobre las parcelas que están incluidas en un procedimiento de ordenación del suelo o sobre las que en el plan general se haya destinado a fines municipales. Con este sistema se aumentan las posibilidades de que el Municipio adquiera una mayor reserva de parcelas sin necesidad de acudir al expediente de la expropiación.

*Regulación de las construcciones y demás aprovechamientos (29-44).* Forman parte estas disposiciones del llamado derecho de control de la construcción, que ejercen las autoridades administrativas conjuntamente con las municipales. Aquí se determina que las edificaciones y proyectos precisan una autorización, distinguiéndose, a tal efecto, entre las limitaciones impuestas que aparejan indemnización y aquellas otras que, por constituir una simple delimitación del verdadero contenido de la propiedad, no la llevan consigo. La materia, como se ve, es muy delicada. El artículo 14 de la Constitución garantiza los derechos de la propiedad, que sólo pueden ser expropiados mediante indemnización. Ahora bien, el contenido y límites de la propiedad, puede ser determinado en distintas Leyes. Esto es lo que ha hecho—y con un alcance profundísimo—la presente Ley. Pero ¿hasta qué punto se habrá atendido este legislador ordinario al marco constitucional? Las intervenciones del Tribunal Constitucional Federal han sido muy numerosas sobre la legislación anterior de suelos, y el resultado fué una serie de restricciones y dudas, que imponía una especial cautela en su aplicación. En los debates parlamentarios de la presente Ley se ha tenido presente en todo momento esta posibilidad de revisión judicial, y se han extremado las precauciones para no infringir el mencionado artículo 14 de la Constitución. ¿Hasta qué punto las dará por buenas el Tribunal Federal Constitucional? No hay que olvidar, además, que las consultas judiciales han de ser muy numerosas, no sólo respecto a la constitucionalidad de los principios generales de la Ley, sino sobre la oportunidad de encajar cada caso concreto en el grupo de limitaciones señalado, que no lleva aparejada indemnización.

*Ordenación del suelo.*—La realización práctica de las construcciones previstas en el plan ha de tropezar en ocasiones con las dificultades derivadas de una configuración extraña de las parcelas que, a causa de lo complicado de su perímetro o de su extensión, hagan imposible la construcción lógica y de regular geometría propia de las ciudades modernas. Para obviar estos inconvenientes dispone la Ley de dos arbitrios: la reparcelación y la regulación de límites. En el proyecto había aún un tercero, la agrupación, que fué rechazado en las discusiones parlamentarias.

a) Reparcelación (45-79) (Umlegung). Se trata de un procedimiento similar al de la concentración parcelaria. Se configura la zona afectada de la mejor manera que pueda cumplir los fines del plan, y luego se reparte la masa edificable entre los propietarios de las antiguas parcelas en proporción a sus aportaciones, calculadas bien sea por su valor o por su extensión.

b) La regulación de límites (80-84) es una variedad más sencilla de la reparcelación—cuyo procedimiento reproduce simplificado—y que se

limita a revisar los linderos de algunas parcelas individuales, que afectan a escaso número de propietarios, con objeto de configurarlas de la manera más lógica posible.

*Expropiación (85-122).*—Por las mismas razones que la ejecución del plan hace precisa una injerencia administrativa frente a la pasividad de los particulares en los casos de formación inoportuna de solares, es inevitable también en ocasiones la expropiación de terrenos, cuando sus propietarios no se deciden ni a edificar sobre ellos, de conformidad con el plan, ni a entregarlos al libre tráfico comercial. El tema se consideró hace años de tanta urgencia que no hubo ocasión de esperar a la promulgación de la presente Ley, ya anunciada, reguladora de la materia, y fué la causa directa de la aparición de la *Landbeschaffungsgesetz* ya citada. También se han hecho más arriba otras observaciones sobre el particular. La indemnización puede hacerse efectiva en metálico, por compensación con otros terrenos o mediante la concesión de algunos derechos relacionados con los planes de urbanismo.

*Instalación de servicios.*—No parece muy sencilla la traducción de la correspondiente palabra alemana, *Erschliessung*, por lo que se hace preciso aclarar el concepto. La completa realización del plan de edificación exige la compleja serie de medidas que se viene examinando: en cuanto a los solares, para lograr una forma útil, impone una reparcelación, y para someterles al tráfico, una expropiación; en cuanto a las edificaciones, para lograr un tipo de construcción apropiada, impone un control sobre la misma. Ahora bien, todas estas medidas recaen sobre el patrimonio privado y son, en su conjunto, insuficientes para completar la urbanización, ya que junto a ellas se hace preciso la aportación por parte de la Administración, no sólo de los terrenos que la hagan viable, calles, aparcamientos, espacios verdes, sino la correspondiente instalación de servicios: alumbrado y abastecimiento de aguas, alcantarillado, pavimentación, etc. Toda esta colaboración administrativa, imprescindible para la urbanización—y que la pone a punto—, recibe el indicado nombre de *Erschliessung*. La Ley (127-134) se preocupa fundamentalmente de la determinación de los gastos que con ello se originan, y su repartición entre los propietarios beneficiarios. La obligación surge no con la edificación de la parcela, sino, más sencillamente, con la posibilidad del aprovechamiento de los servicios, es decir, cuando éstos han sido realizados, aunque la parcela mantenga su condición de solar no edificado. El Municipio ha de contribuir, como mínimo, con el 10 por 100 de los gastos.

*Determinación del valor de los solares (136-144).*—Con la presente Ley se deroga la antigua congelación de precios de los solares, que se había mostrado ineficaz, puesto que continuaban las transacciones clan-

destinas. Con ello se prevé la formación de un mercado inseguro y propicio a la especulación. Para lograr su estabilización elástica y transparente se establece la creación de Comisiones dictaminadoras, de carácter independiente, encargadas, por una parte, de informar sobre el valor de terrenos concretos y, por otra, de ofrecer al público un estado actualizado de transacciones, evitando de este modo toda especulación debida a la ignorancia.

*Procedimiento administrativo.*—En los artículos 145-156 se regulan determinadas especialidades del procedimiento administrativo, conforme al tradicional método alemán de fragmentar esta materia, estableciendo especialidades con cada aparición de una nueva disposición. Para agravar aún más la complicación, facilitando futuras desigualdades, se advierte en el artículo 155 la facultad que tienen los distintos Estados para imponer un procedimiento administrativo previo que examine la juridicidad y la pertinencia de los actos administrativos antes de que pasen a la vía judicial.

*Procedimiento judicial (157-171).*—Paralela a la vía judicial ordinaria con que el artículo 19, párrafo 4.º, de la Constitución garantiza los derechos individuales, estableció la Landbeschaffungsgesetz otra vía ante una Sala especial de los Landgericht para los casos de infracción de determinados derechos referentes a la urbanización. La presente Ley reproduce este sistema, haciendo en el artículo 157 una enumeración de los derechos que pueden tener acceso a estas Salas especiales; aunque es de tener en cuenta, a los efectos del artículo 19-4.º citado, que tales Salas tienen aquí la consideración de Tribunales ordinarios. Las Salas están compuestas por cinco Magistrados, tres de los cuales (entre ellos el Presidente) procedentes de la Jurisdicción civil y dos procedentes de la Jurisdicción administrativa.

*Modificación de disposiciones fiscales.*—Con objeto de reactivar el mercado de solares y fomentar, en suma, la edificación, se prevé una modificación del impuesto sobre solares, que es, en definitiva, su aumento. Es el denominado Grundsteuer C, que tiene un carácter progresivo, pudiendo alcanzar hasta un 30 por 1.000 al cabo de cuatro años. No obstante, quedan garantizados los derechos de los empresarios que compran solares como reserva para irles posteriormente edificando. No considerándose, de este modo, que cumple los presupuestos del Grundsteuer C, es decir, que ya estén prestos para la edificación, los solares que figuren en los planes incluidos sencillamente en una zona industrial.

*Disposiciones transitorias y finales.*—Son tan numerosas las disposiciones afectadas por la presente Ley, que para facilitar el tránsito de la antigua a la nueva situación jurídica, y para que la Administración

CRÓNICA ADMINISTRATIVA

vaya familiarizándose con la actual ordenación, se dispone su entrada en vigor escalonadamente. El día de la publicación de esta Ley entrarán en vigor los preceptos que facultan para la redacción de reglamentos, leyes estatales y estatutos. Un año después entrarán en vigor los tres primeros títulos y las disposiciones sobre instalación de servicio. Y en cuatro meses, es decir, el 1 de noviembre de 1960, el resto de la Ley.

ALEJANDRO NIETO.

## BIBLIOGRAFIA

