



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

Ley 34/1979, de 16 de noviembre, sobre fincas manifiestamente mejorables.

—  
Jefatura del Estado  
«BOE» núm. 281, de 23 de noviembre de 1979  
Referencia: BOE-A-1979-27854  
—

### TEXTO CONSOLIDADO Última modificación: 20 de enero de 1993

DON JUAN CARLOS I,

REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente Ley:

#### **Artículo primero.**

La calificación de una finca rústica como manifiestamente mejorable, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, implicará el reconocimiento del incumplimiento de la función social de la propiedad y producirá los efectos de la declaración de interés social prevenidos en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario respecto a la expropiación forzosa, sin perjuicio de las modificaciones introducidas en la presente Ley.

#### **Artículo segundo.**

Uno. La calificación a que se refiere el artículo anterior podrá producirse en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Fincas que lleven sin explotarse dos años, como mínimo, siendo susceptibles de explotación agraria.
- b) Fincas en las que de modo manifiesto no se aprovechen correctamente los medios o recursos disponibles como consecuencia de obras construidas o auxiliadas por el Estado u otros Entes públicos.
- c) Fincas cuya superficie sea superior a cincuenta hectáreas de regadío o a quinientas hectáreas de secano o aprovechamiento forestal, en las que, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en el artículo setenta y uno de la Ley de Expropiación Forzosa, deban realizarse las intensificaciones de cultivos o aprovechamientos que, atendiendo al interés nacional, sean necesarias para incrementar adecuadamente el empleo en función de las condiciones objetivas de la explotación.

Dos. Los límites de superficie señalados en este artículo no regirán cuando se trate de fincas pertenecientes a personas jurídicas.

**Artículo tercero.**

Uno. Para el cómputo de las superficies determinadas en el apartado c) del artículo segundo se tendrán en cuenta todas las fincas o participaciones indivisas de ellas que pertenezcan a un mismo titular y formen parte de una sola unidad de explotación.

Tratándose de fincas de secano y regadío, se ponderarán sus superficies sobre la equivalencia, al solo efecto de esta Ley, de una hectárea de regadío a diez de secano.

Dos. La división de una finca por actos «inter vivos», si persigue un resultado contrario a esta Ley, o cualquier otro acto o negocio jurídico en fraude de la misma, no será obstáculo para su aplicación. El Real Decreto a que se refiere el artículo sexto de la presente Ley deberá señalar, en su caso, los actos que dan lugar a la aplicación de este artículo.

**Artículo cuarto.**

El Ministerio de Agricultura, oídas las Cámaras Agrarias y las Organizaciones Agrarias de ámbito nacional, establecerá periódicamente los criterios objetivos que sirvan para la determinación de las fincas manifiestamente mejorables a que se refiere el apartado c) del artículo segundo, uno.

**Artículo quinto.**

Uno. La Administración, de oficio o a instancia de las Comunidades Autónomas, órganos preautonómicos o demás entidades interesadas, iniciará los expedientes para determinar las fincas rústicas que pudieran estar comprendidas en el artículo segundo de la presente Ley, requiriendo, cuando haya lugar, a los interesados para que presenten un plan de explotación y mejora con sujeción a las líneas generales que se les señalen sobre las transformaciones precisas, coste aproximado de las inversiones requeridas, ritmo de ejecución y plazo para la terminación del plan, que no podrá ser superior a tres años, salvo que se integre en planes de conjunto de mayor plazo elaborado por la Administración. Cuando se trate de intensificación de cultivo, las líneas directrices del plan indicarán asimismo el número aproximado de obreros fijos a quienes pueda darse ocupación, fijando el ritmo de colocación de la nueva mano de obra al que como mínimo deberá ajustarse el plan.

Dos. En el plazo de dos meses, prorrogables por otros dos, las personas requeridas deberán presentar el plan a que se refiere el apartado anterior, ateniéndose a las directrices que se les hubieran señalado o a otras de su propia iniciativa que permitan igualmente alcanzar las finalidades determinadas en la presente Ley. A tal efecto, los interesados tendrán acceso a los datos que sirvieron de base a la Administración para la elaboración de sus directrices. La no presentación del plan por parte de los interesados o la no aceptación del presentado dará lugar a que sea la Administración la que redacte el plan de mejora, lo que deberá hacer en el plazo de dos meses. La falta de avenencia, tras quince días más para el estudio de fórmulas de compromiso, dará lugar a que el expediente pase inmediatamente al Ministerio de Agricultura para su tramitación y resolución, según prevé el artículo sexto.

Tres. Cuando se trate de fincas arrendadas o disfrutadas en virtud de cualquier otro derecho real distinto del dominio, el propietario, en los mismos plazos establecidos en el apartado anterior, podrá solicitar del Ministerio de Agricultura, aportando las pruebas pertinentes, la declaración expresa de que las deficiencias que motiven las actuaciones son imputables al usuario y siempre que, al mismo tiempo, el propietario se comprometa al cumplimiento de modo directo del plan que presente y le sea aceptado por la Administración o del que ésta hubiere redactado.

No podrán imputarse al arrendatario las deficiencias que sean consecuencia del contenido de las cláusulas del contrato de arrendamiento.

Cuatro. El incumplimiento de los compromisos contraídos con la Administración como consecuencia de lo dispuesto en este artículo dará lugar a las actuaciones determinadas en el artículo siguiente, con aplicación, en cuanto al justiprecio, de lo dispuesto para este caso en el artículo octavo, apartado tres.

Cinco. En cualquier caso, las personas obligadas a la realización de un plan no tendrán derecho a subvención o bonificación fiscal alguna con tal motivo.

**Artículo sexto.**

Uno. La calificación de finca manifiestamente mejorable se hará por Real Decreto acordado en Consejo de Ministros, a propuesta del de Agricultura, que la formulará en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente previa audiencia de los interesados y oído el órgano competente de la Comunidad Autónoma o del Ente Preautonómico en que esté enclavada la finca.

Dos. El Decreto del Gobierno implicará el reconocimiento del interés social de la mejora del inmueble a efectos de su expropiación y la necesidad de la ocupación del mismo. Contra este Decreto, y no contra los actos preparatorios y de avenencia anteriores, cabrá recurso contencioso-administrativo. **No obstante, no se suspenderá en ningún caso la ejecución del Decreto impugnado.** Si el recurso prosperase, el Ministerio de Agricultura podrá proponer al Consejo de Ministros la suspensión o inejecución del fallo recaído, quien podrá acordarla con sujeción a lo establecido en el artículo 105 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y además cuando la ejecución de la sentencia pueda significar un grave problema social al tener que quedar sin efecto las adjudicaciones, arrendamientos o subarrendos realizados por la Administración.

Tres. El Real Decreto del Gobierno declarará la urgencia de la ocupación de los bienes o derechos cuya expropiación deberá verificarse con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, con excepción de lo relativo al justiprecio, que se regirá por lo dispuesto en esta Ley.

Cuatro. Si recayese resolución del Ministerio de Agricultura imputando las deficiencias al arrendatario, el arrendador podrá desahuciar a éste si asume la realización de modo directo del plan de explotación y mejora propuesto o convenido. En la fase de avenencia, los plazos se corregirán teniendo en cuenta la duración del procedimiento de desahucio. En este supuesto, el Decreto del Gobierno quedará en suspenso y sólo se aplicará al arrendador en caso de incumplimiento de los compromisos contraídos.

**Artículo séptimo.**

Uno. La expropiación consistirá en la privación singular del derecho de uso y disfrute mediante el arrendamiento forzoso al Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA) de la finca afectada, o, cuando se trate de fincas forestales, el convenio forzoso con el Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ICONA). En el caso de fincas mixtas, decidirá la Administración qué organismo u organismos han de arrendar o convenir.

Dos. No obstante, el Real Decreto a que se refiere el apartado dos del artículo sexto acordará que se expropie la propiedad si existen graves motivos de orden económico o social que así lo exijan. Cuando se trate de fincas cuya superficie sea inferior a cincuenta hectáreas de secano o cinco de regadío, serán objeto de arrendamiento o convenio forzoso y sólo se procederá a la privación de la propiedad a solicitud del propietario.

**Artículo octavo.**

Uno. En los supuestos de arrendamiento forzoso, el depósito previo a la ocupación será igual a la renta catastral de la finca. El justiprecio será igual al promedio de la renta que la finca haya producido en el último quinquenio, valorada por el Ministerio de Agricultura, sin que la cantidad resultante pueda ser inferior a la mitad de la renta catastral.

Dos. En los casos de privación de la propiedad de la finca, el justiprecio no podrá exceder de la media aritmética entre el valor fiscal declarado conforme a las normas reguladoras del Impuesto sobre el Patrimonio de las Personas Físicas o su valor catastral si se trata de personas jurídicas, y el valor en venta de fincas análogas en la comarca, sin que haya lugar en ningún caso al pago del premio de afección.

Tres. Si hubiera existido el incumplimiento del plan a que se refiere el artículo quinto no se tendrá en cuenta el valor en venta de la finca al fijar su justiprecio en el supuesto de privación de la propiedad o se fijará como renta, en el caso de arrendamiento forzoso, el menor de los dos valores que resulten de la aplicación de lo dispuesto en el apartado uno.

Cuatro. En cuanto al ganado, maquinaria, aperos y productos existentes en la finca, será de aplicación lo dispuesto en el artículo doscientos cuarenta y siete, apartado uno, de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

**Artículo noveno.**

Uno. El arrendamiento forzoso tendrá una duración de doce años, durante los cuales el IRYDA podrá acceder a la propiedad de la finca en cualquier momento, con arreglo a lo dispuesto en el artículo séptimo, dos, salvo en el supuesto de las fincas de reducida extensión a que se refiere el mismo artículo. El justiprecio se determinará conforme a lo dispuesto en el apartado dos del artículo octavo.

Dos. En los casos de convenio forzoso con el ICONA, se estará a lo dispuesto en el artículo veintidós de la Ley cinco/mil novecientos setenta y siete, de cuatro de enero, sobre Fomento de la Producción Forestal.

**Artículo diez.**

Uno. Las fincas o derechos que se adquieran o expropien conforme a esta Ley podrán ser adjudicados a trabajadores agrícolas por cuenta ajena o a cultivadores directos y personales, individuales o asociados, en propiedad, arrendamiento o subarriendo, de acuerdo con normas y preferencias que se determinarán por Decreto del Gobierno y quedarán sometidos en todo caso a planes de explotación y mejora que supongan al menos un grado y un plazo de transformación similares a lo propuesto inicialmente a la propiedad, salvo que la ejecución de los mismos se integre en planes de conjunto elaborados por la Administración que exijan plazos superiores.

Dos. En las adjudicaciones de los derechos a que se refiere el apartado anterior se dará preferencia a las formas asociadas de explotación y a los cultivadores directos y personales que necesiten ampliar la superficie cultivada para alcanzar una dimensión económicamente viable de su explotación, teniendo en cuenta las condiciones socioeconómicas y agronómicas de la comarca.

En cualquier caso, las adjudicaciones se harán en forma tal que las fincas no sean parceladas más allá de unidades económicamente viables de explotación, que serán fijadas para cada caso por el Ministerio de Agricultura, teniendo en cuenta las condiciones socioeconómicas y agronómicas de la comarca.

Tres. El incumplimiento de estos planes por los agricultores dará lugar, según los casos, a la expropiación de la finca adjudicada en propiedad o a la resolución automática del arriendo o subarriendo.

Cuatro. La Administración proveerá las medidas y los fondos necesarios para la adjudicación de préstamos, subvenciones y ayuda técnica, con objeto de que los agricultores asentados puedan llevar a cabo los programas de mejora.

**Artículo once.**

Uno. El IRYDA deberá subarrendar las fincas que haya tomado en arriendo forzoso al amparo de lo dispuesto en esta Ley siempre que se presenten licitadores, fijando como renta al subarrendatario la usual en la comarca, que será revisable conforme a lo que disponga la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Dos. El IRYDA podrá autorizar las mejoras que estime convenientes, a su propio cargo o al del subarrendatario, con derecho a ser indemnizado por el propietario al finalizar el arriendo, el cual podrá optar bien por pagar el valor que en tal momento tengan las obras, bien por abonar el aumento de valor que por ellas hayan experimentado las fincas. El mismo derecho tendrá, en su caso, el subarrendatario frente al IRYDA al terminar el subarriendo.

**Artículo doce.**

Uno. Todos los contratos, convenios o consorcios que se celebren entre la Administración y los propietarios al amparo de lo dispuesto en la presente Ley constarán necesariamente por escrito y las relaciones entre las partes quedarán sujetas al Derecho administrativo, correspondiendo, por tanto, a la Administración, y, cuando proceda, a la jurisdicción contencioso-administrativa, la interpretación y ejecución de dichos contratos y la resolución de las demás cuestiones que se susciten como consecuencia de los mismos.

Dos. En los contratos de arrendamiento o subarriendo en que sea parte el IRYDA se observará lo dispuesto en la presente Ley, rigiendo como Derecho supletorio la legislación especial sobre arrendamientos rústicos.

**Artículo trece.**

Uno. Quedarán excluidos de la aplicación de esta Ley, durante el plazo necesario para la amortización de las mejoras, los propietarios que, por su propia iniciativa y antes de iniciarse el expediente, presenten un plan de explotación y mejora que merezca la aprobación de la Administración, suscriban el compromiso correspondiente y lo lleven a efecto en los términos convenidos. Transcurridos seis meses desde la presentación del plan sin que la Administración se haya pronunciado sobre el mismo, se entenderá aprobado, quedando obligado el propietario a llevarlo a efecto en los términos por él propuestos.

Dos. El incumplimiento de este plan dará lugar a una multa del diez por ciento del importe total de la inversión no realizada, quedando sujeta la finca a lo dispuesto en el artículo sexto de esta Ley.

**DISPOSICIONES ADICIONALES**

**Primera.**

Las atribuciones de la Administración no especialmente conferidas en esta Ley al Ministro de Agricultura se entenderán referidas al IRYDA, salvo cuando se trate de fincas o explotaciones forestales, en las que la competencia corresponderá al ICONA, sin perjuicio de la actuación conjunta de ambos Organismos cuando resulte procedente.

**Segunda.**

El IRYDA dará el destino previsto en el apartado primero del artículo diez de esta Ley a las fincas rústicas que posea a título de propiedad, de arrendamiento o por cualquier otro título y que pudieran estar incluidas en el artículo segundo de la presente Ley.

**Tercera.**

Los preceptos de esta Ley no serán de aplicación a las zonas de suelo urbano y urbanizable ni afectarán a las limitaciones establecidas por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para el suelo no urbanizable.

**Cuarta.**

En el plazo de tres meses desde la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la presente Ley se iniciará expediente de oficio, según lo dispuesto en el artículo quinto de esta Ley, a las fincas que hayan sido declaradas manifiestamente mejorables de acuerdo con lo previsto en la Ley de mil novecientos cincuenta y tres y que todavía continúen insuficientemente aprovechadas.

**Quinta.**

En el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente Ley habrán de quedar establecidos por primera vez los criterios objetivos a que se refiere el artículo cuarto de la misma.

**DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.**

La presente Ley entrará en vigor el uno de enero de mil novecientos ochenta.

En los Presupuestos para los ejercicios de mil novecientos ochenta y siguientes figurarán las consignaciones correspondientes para dichas actuaciones.

**Segunda.**

Quedan derogados los artículos doscientos cincuenta y seis, doscientos cincuenta y siete, doscientos cincuenta y ocho, doscientos cincuenta y nueve y doscientos sesenta de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y cuantas disposiciones se opongan a la presente Ley. Subsistirán en vigor las normas contenidas en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario

respecto a comarcas mejorables, sin que ello obste a la aplicación preferente de la presente Ley en cuanto a las fincas comprendidas en los supuestos del artículo segundo.

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Palacio Real, de Madrid, a dieciséis de noviembre de mil novecientos setenta y nueve.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,  
ADOLFO SUÁREZ GONZÁLEZ

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.  
Más información en [info@boe.es](mailto:info@boe.es)