



# Ebook: Fincas rústicas de regadío

Todo lo que Debes Saber Antes de Vender o Invertir

**ünsa** by **Flccumin**

## Contenido

1. ¿Qué es una finca rústica? .....	3
2. Tipos de fincas rústicas .....	4
2.1 Según el tipo de cultivo o producción .....	4
2.2 Según el sistema de producción .....	4
2.3 Según el tamaño y la estructura .....	4
3. ¿Cómo podemos comprobar que una finca es de regadío, real y legalmente?.....	5
3.1 Pasos a seguir para identificar una finca de regadío.....	5
3.1.1 Inspección ocular .....	5
3.1.2 Nota Simple Informativa .....	6
3.1.3 Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales .....	7
3.1.4 Fichas del SIGPAC para conocer el coeficiente de regadío de la finca .....	7
3.1.5 Consulta a las Confederaciones Hidrográficas de los ríos .....	8

¿Has heredado un terreno rústico de regadío y quieres ponerlo a la venta? ¿Eres un experto en el sector agropecuario y quieres invertir en fincas rústicas de regadío? El técnico especializado, Manuel Garrosa, Responsable de Activos Agropecuarios en Tinsa España by Accumin, nos explica qué es una finca rústica, los tipos que existen en función de su producción y cómo podemos determinar si una finca de que se dice de regadío, lo es real y legalmente, entre otros asuntos.

## 1. ¿Qué es una finca rústica?

Es un bien inmueble, constituido por un terreno y, en su caso, por las construcciones existentes en él, cuyo destino primordial es el aprovechamiento de los recursos naturales. Se caracteriza por su localización en suelo no urbanizable y por su escasa o nula dotación de infraestructuras y servicios urbanos. Aunque se podrían hacer muchas clasificaciones de una finca o de un terreno rústico, atendiendo al tipo de explotación podríamos clasificarlas en:

1. **Fincas agrícolas:** dedicadas al cultivo
2. **Fincas ganaderas:** son aprovechadas en pastoreo por el ganado.
3. **Fincas forestales:** Reforestación, aprovechamiento maderero, etc.
4. **Fincas cinegéticas:** Son dedicadas al ejercicio de la caza.
5. **Turismo rural:** Casas rurales, agroturismo, interpretación de la naturaleza etc.
6. **Otros tipos de fincas rústicas:** Actividades científicas, artesanales, recreativas, deportivas, energéticas, etc...



## 2. Tipos de fincas rústicas

Asimismo, cada uno de estos tipos de fincas se puede clasificar de distinto modo atendiendo a diferentes parámetros:

### 2.1 Según el tipo de cultivo o producción

- + **Fincas de secano:** Aquellas que dependen exclusivamente de las lluvias para el riego de los cultivos. Suelen dedicarse a cereales, leguminosas, vid y olivo.
- + **Fincas de regadío:** Disponen de sistemas de riego artificial, lo que permite cultivar una mayor variedad de productos y obtener mayores rendimientos.
- + **Fincas mixtas:** Combinan cultivos, herbáceos y leñosos, de secano y regadío, además de ganadería, caza, energéticas etc.

### 2.2 Según el sistema de producción

- + **Fincas extensivas:** Se caracterizan por una baja densidad de población animal o vegetal por unidad de superficie y una baja utilización de insumos externos.
- + **Fincas intensivas:** Utilizan una gran cantidad de insumos (fertilizantes, pesticidas, etc.) y una alta densidad de población animal o vegetal para obtener altos rendimientos.
- + **Fincas ecológicas:** Emplean métodos de producción que respetan el medio ambiente y la biodiversidad, evitando el uso de productos químicos sintéticos.

### 2.3 Según el tamaño y la estructura

- + **Grandes explotaciones:** Suelen ser empresas agrícolas que utilizan maquinaria y tecnología avanzada para optimizar la producción.
- + **Pequeñas explotaciones:** Son explotaciones familiares de menor tamaño que suelen utilizar métodos de producción más tradicionales.

Desde el punto de vista legal no se puede determinar una definición de finca rústica, ni la Ley Hipotecaria, ni el Código Civil establece una explicación concreta. Podemos remitirnos a la [Orden](#)

[ECO/805/2003 de 27 de marzo](#), que, desde el punto de vista de la valoración, define una finca rústica como “*Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.*”

### 3. ¿Cómo podemos comprobar que una finca es de regadío, real y legalmente?

A la hora de comprar o vender un terreno rústico de regadío, los aspectos relacionados con el riego se vuelven fundamentales: las infraestructuras, los sistemas de riego, el estado de la tierra, su capacidad para soportar cultivos de regadío y disponibilidad real de agua en calidad y cantidad suficiente son primordiales sin olvidar el más importante: acreditar la legalidad del agua de riego.

Todos estos elementos en conjunto son cruciales para garantizar la productividad, y determinar el valor real de una finca rústica de regadío, así como poder evaluar la inversión. Se debe realizar un análisis de suelo para determinar, entre otras características, su fertilidad, estructura y capacidad de retención de agua, lo que permitirá identificar los cultivos más adecuados para la finca y optimizar su producción.

Por tanto, antes de realizar cualquier transacción sobre una finca rústica que dice ser de “regadío”, te aconsejamos estas pautas para asegurarte que la finca se identifica plenamente con el concepto de regadío.

#### 3.1 Pasos a seguir para identificar una finca de regadío

##### 3.1.1 Inspección ocular

Como primer paso para determinar si una finca es de regadío consiste en realizar una inspección ocular en la que verificaremos lo siguiente:

- **Disponibilidad del agua:** se debe confirmar la existencia real de una fuente de agua, suficiente y legal para el riego, ya sea un pozo, sondeo, escorrentía, un río, embalse, desaladora, depuradora, o cualquier otro tipo de concesión de aguas.
- **Verificación de infraestructuras:** Comprobar la existencia y el estado de conservación de canales, acequias, tuberías, aspersores, goteros, bombas y otros elementos del sistema de riego.

- **Funcionamiento:** Evaluar si el sistema de riego funciona correctamente y si tiene la capacidad adecuada para las necesidades de la finca.
- **Características del suelo:** observar el tipo de suelo, principalmente la estructura, y color, que son claves para determinar a primera vista si el agua de riego es adecuada, o si por el contrario se detecta exceso de sales.



Tinsa dispone de técnicos especializados que llevarán a cabo esta visita realizando un estudio pormenorizado de todos los elementos. Una vez realizado este primer reconocimiento del terreno, es recomendable consultar documentos públicos, a los que toda persona tiene acceso, que nos ayuden a determinar si la finca en cuestión es de regadío. Deberemos indagar y examinar estos documentos aprovechándonos de su publicidad, para corroborarlo.

### 3.1.2 Nota Simple Informativa

El Registro de la Propiedad sirve para proteger a las personas que compran, venden o realizan cualquier transmisión de una propiedad. En el caso de las fincas rústicas, la nota simple es un extracto breve del contenido de los asientos relativos a la finca, donde consta la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares, y la confirmación de todos los derechos inscritos sobre la misma. La Nota Simple Informativa es un documento público al que cualquier persona tiene acceso. Puedes solicitar la nota simple pinchando [aquí](#).

### 3.1.2.1 Ventajas de consultar la nota simple en el Registro de la Propiedad

Si en la nota simple consta la característica de regadío, ya es un indicio. Pero no certifica que sea de regadío al 100%, tan solo asegura que en algún momento la finca ha sido de regadío, ya que, para inscribir esta característica concreta, el registrador he tenido acceso a documentación que acredita el riego.

No obstante, puede ocurrir que, con el paso del tiempo, la finca haya perdido la condición de riego, y en el caso de que no se haya actualizado el registro, puede seguir figurando como regadío cuando ya no lo es.

### 3.1.3 Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales

El catastro, como registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda, funciona como un inventario de inmuebles, tanto rústicos, como urbanos y de características especiales. La inscripción en el catastro de un inmueble es una gestión obligatoria y gratuita, además de publica.

La función del catastro es realizar, mantener y actualizar el censo catastral de un municipio o ciudad en sus diferentes aspectos y, particularmente, fijar el valor de los bienes inmuebles que sirven de base para determinar los impuestos. Es una fuente de cierta fiabilidad a la hora de disponer del censo de las fincas consideradas de secano o de regadío.

#### 3.1.3.1 Ventajas de comprobar los datos catastrales de una finca

Así, de la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de una finca, podemos extraer una aproximación bastante acertada en cuanto a la característica de secano o regadío. Sin embargo, como el catastro se actualiza cada varios años, puede ocurrir que una finca figure como secano, siendo de regadío, debido al retraso en la actualización de esta característica o viceversa.

### 3.1.4 Fichas del SIGPAC para conocer el coeficiente de regadío de la finca

Las fichas del **SIGPAC** son documentos asociados a cada parcela agrícola registrada en el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC). Este sistema, gestionado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de España, tiene como objetivo identificar geográficamente las tierras cultivadas o aprovechadas por el ganado en todo el territorio nacional.

Estas fichas recopilan una serie de datos cruciales para la gestión agrícola, como los datos identificativos de la parcela, su ubicación geográfica y características, cultivos, ayudas y sobre todo en este proceso evaluación, debemos fijarnos en el coeficiente de regadío.

### 3.1.4.1 ¿Cuál es el coeficiente de regadío de una finca para considerarse como tal?

**Si el valor del coeficiente de regadío es cercano a 100 se considera una parcela de regadío, como tal. En cambio, si tiene un valor inferior, puede ser indicador de que la parcela es de secano o tiene un sistema de riego parcial.**

La consulta de las fichas SIGPAC de cada parcela agrícola es otro mecanismo revelador de si una parcela es de regadío, fijándonos en el coeficiente de regadío. A diferencia del catastro, el SIGPAC se actualiza cada año, puesto que para poder recibir la ayuda PAC de una parcela de regadío, tiene que tener el coeficiente de regadío 100% en el momento presentación de la Solicitud Única de las ayudas de la PAC.

Este dato tampoco es concluyente. Pese a que es un dato importante para recibir las ayudas como finca de regadío de una parcela, que son mayores que las de secano, puede ocurrir que esté incluida como regadío en SIGPAC, pero realmente no se esté regando, aunque conste como regadío a efectos de ayudas SIGPAC.

## 3.1.5 Consulta a las Confederaciones Hidrográficas de los ríos

Las **Confederaciones Hidrográficas** son organismos públicos encargados de la gestión de las cuencas hidrográficas que abarcan más de una comunidad autónoma en España. Su principal función es garantizar un uso sostenible y equitativo de los recursos hídricos en su territorio.

Las Confederaciones Hidrográficas desempeñan un papel fundamental en el control y la gestión del agua, la planificación hidrológica, la protección de los ecosistemas acuáticos, la construcción y mantenimiento de las infraestructuras hidráulicas y la gestión de avenidas y sequías, como aspectos más importantes.

### 3.1.5.1 ¿Qué funciones tienen las Confederaciones Hidrográficas en relación al riego?

Las Confederaciones Hidrográficas gestionan los recursos hídricos. Controlan y regulan el uso del agua, tanto para usos industriales como domésticos y, por supuesto, para uso agrícola. Para realizar esta tarea llevan a cabo un conjunto de actuaciones relacionadas con el uso del agua, registrando usuarios, realizando operaciones de control y vigilancia, resolviendo conflictos y otorgando las concesiones de agua.

Son las encargadas de otorgar las concesiones de agua a los usuarios, especificando el volumen de agua que pueden utilizar, la época del año y las condiciones de uso.

### Acreditación del derecho de riego

Este es el **documento legal que acredita el derecho de riego**. Se trata de un **certificado o título** emitido por la Confederación Hidrográfica a la que pertenece la finca, donde debe constar al menos:





#### Datos identificativos del propietario

Nombre completo, NIF o CIF, dirección



#### Datos de la finca

Referencia catastral, ubicación, superficie



#### Volumen de agua asignado

Cantidad de agua que se puede utilizar para el riego



#### Condiciones de uso

Restricciones y obligaciones asociadas al uso del agua (por ejemplo, fechas de riego, cultivos permitidos) superficie regable, con especificación de polígono y parcela. Duración de la concesión etc

En definitiva, este es el documento clave que certifica y asegura que una finca es de regadío. Lo debe proporcionar el propietario de la finca, aunque algunas confederaciones cuentan también con un portal online en el que se pueden consultar las características de la finca, en lo que respecta a la concesión de riego, con total fiabilidad.

Si la parcela perteneciese a una Comunidad de Regantes es perfectamente válido y acreditativo de derecho de riego un certificado emitido por la Comunidad de Regantes, firmado por el Presidente o Secretario de la Comunidad, con una fecha de antigüedad no superior a un año y donde consten las características mencionadas anteriormente: datos de identificación del propietario, datos de la finca, volumen de agua asignado y condiciones de uso.

En el caso de que la parcela se riegue con agua procedente de una desaladora, es necesaria la acreditación del derecho de riego, que puede variar según la legislación de cada región. No obstante, en este caso intervienen varios actores y se requiere una documentación específica.

- **Empresa Desalinizadora:** es la entidad encargada de la producción y distribución del agua desalinizada. Emite las autorizaciones de uso del agua a los usuarios finales.
- **Autoridad de Agua:** es el organismo oficial responsable de la gestión del recurso hídrico y de otorgar las concesiones de agua.
- **Comunidad de Regantes (si aplica):** Si el usuario forma parte de una comunidad de regantes, esta puede intervenir en la gestión del reparto del agua y en la emisión de los certificados de riego.

Como dato complementario de especial atención a tener en cuenta si la finca objeto de transacción se riega con agua que procede de una desaladora, puesto que esta agua de riego presenta características particulares que la distinguen del agua dulce tradicional. Estas características son consecuencia del proceso de desalinización y pueden influir en su uso agrícola.

## Características principales:

- **Baja mineralización:** El proceso de desalinización elimina la mayor parte de las sales disueltas presentes en el agua de mar o salobre. Esto resulta en un agua con una conductividad eléctrica baja y una concentración reducida de cationes (como sodio, calcio y magnesio) y aniones (como cloruro y sulfato).
- **Baja alcalinidad:** Al reducir la concentración de bicarbonatos y carbonatos, el agua desalinizada suele presentar una alcalinidad menor en comparación con otras fuentes de agua.
- **Bajo contenido en nutrientes:** Debido a la eliminación de sales, el agua desalinizada es pobre en nutrientes esenciales para el crecimiento de las plantas, como calcio, magnesio y algunos micronutrientes.
- **Alta pureza:** El agua desalinizada es generalmente de alta pureza, libre de patógenos y contaminantes orgánicos.



## Implicaciones para el riego agrícola:

- **Necesidad de fertilización:** Al ser baja en nutrientes, el agua desalinizada requiere una fertilización adecuada para garantizar un buen desarrollo de los cultivos. La fertilización debe ser ajustada a las necesidades específicas de cada cultivo y a la calidad del agua.
- **Riesgo de salinización secundaria:** Aunque el agua desalinizada en sí misma tiene una baja salinidad, su uso a largo plazo puede provocar la acumulación de sales en el suelo, especialmente en condiciones de drenaje deficiente. Esto puede conducir a la salinización secundaria del suelo y afectar el crecimiento de las plantas.
- **Corrosividad:** La baja mineralización del agua desalinizada puede hacerla más corrosiva para los sistemas de riego, especialmente si no se realiza un tratamiento adecuado.

Ebook: Fincas rústicas de regadío. Todo lo que Debes Saber Antes de Vender o Invertir

- **Costo:** El proceso de desalinización es energéticamente costoso, lo que se traduce en un mayor costo del agua en comparación con otras fuentes, a lo que hay que añadir un mayor coste de fertilización para compensar las deficiencias minerales del agua. Es necesario realizar un análisis económico detallado para evaluar la viabilidad económica del uso de agua desalinizada en cada caso particular, con un empresa seria y fiable como **Tinsa**.

La compraventa de una finca de una finca rústica de regadío requiere de una atención especial tanto en aspectos técnicos como legales en lo que respecta al uso agua de riego, y sin olvidar los económicos, que debe ser el resultado de evaluar los dos anterior. Por tanto, a la hora de realizar un estudio para la compraventa de un terreno rústico de riego, lo mejor es contactar una empresa especializada como Tinsa España by Accumin donde obtendrás todo el asesoramiento necesario en cuanto al agua, a la tierra, cultivos, infraestructuras, legislación, medioambiente, y por supuesto, precios de referencia para los distintos tipos de fincas de regadío.

Pon en valor tu finca rústica. En Tinsa somos líderes en tasaciones rústicas y contamos un con una red de más de 75 técnicos especializados. Conoce nuestros servicios de Regularizaciones patrimoniales y medición de terrenos, incluyendo mediciones aéreas, [aquí](#).



**Manuel Garrosa**

**Responsable Técnico de Activos Agropecuarios en Tinsa España by Accumin**

Tinsa by Accumin

Calle José Echegaray 9  
Las Rozas de Madrid  
28232 Madrid

+913 72 75 00  
[info@tinsa.com](mailto:info@tinsa.com)  
tinsa.es



## Tinsa by Accumin

TINSA.ES  
INFO@TINSA.ES



tinsa by Accumin