



Urbanismo, fincas y afecciones

FORMACIÓN INMOBILIARIA

FAUSTINO MEDIO, INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA

OBJETO DE LA PONENCIA

- ▶ Analizar, desde una perspectiva técnica:
 - Distinción entre situación básica del suelo y clasificación urbanística
 - Régimen del Suelo No Urbanizable y del Núcleo Rural en Asturias
 - Disciplina urbanística: prescripción y fuera de ordenación
 - Las afecciones sectoriales más relevantes en el territorio asturiano
 - La problemática registral y catastral en fincas rústicas

FINALIDAD PRÁCTICA

- ▶ Dotar a los profesionales inmobiliarios de criterios objetivos para:
 - Evaluar la viabilidad urbanística de una finca
 - Detectar riesgos jurídicos antes de la transmisión
 - Interpretar correctamente la información registral y catastral
 - Evitar responsabilidades derivadas de una incorrecta valoración urbanística

La Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)

La ley distingue dos situaciones fundamentales:

- ▶ **Suelo rural:** comprende el ***suelo preservado*** por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, así como aquel que, aun pudiendo transformarse, todavía no ha iniciado el proceso urbanizador.
- ▶ **Suelo urbanizado:** aquel que ya ha sido integrado de forma efectiva y legal en la red de dotaciones y servicios propios de los ***núcleos urbanos*** (accesos rodados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro eléctrico, etc.)

Suelo rústico (situación de suelo rural)

El suelo rústico —denominado habitualmente así en la normativa autonómica— corresponde a la situación básica de suelo rural en la legislación estatal.

Sus características principales son:

- **Destino prioritario:** usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o de protección ambiental.
- **Protección:** puede estar especialmente protegido por razones paisajísticas, ecológicas, culturales o de riesgos naturales.
- **Limitación edificatoria:** no existe un derecho general a edificar viviendas. Solo se permiten construcciones vinculadas a explotaciones agrarias u otros usos autorizados expresamente por la normativa autonómica y el planeamiento.
- **Valoración:** a efectos expropiatorios, se valora según su realidad rural, sin expectativas urbanísticas futuras.

El propietario tiene derecho al uso y disfrute conforme a su naturaleza rústica, pero no puede urbanizar ni parcelar con fines edificatorios si no existe una previa transformación legal del suelo mediante el planeamiento y la ejecución urbanística correspondiente.

Suelo urbano (situación de suelo urbanizado)

El suelo urbano, en términos autonómicos, se corresponde con la situación básica de suelo urbanizado.

Sus rasgos esenciales son:

- **Integración en la ciudad:** cuenta con acceso rodado, redes de servicios y conexión a las infraestructuras públicas.
- **Derecho a edificar:** el propietario puede materializar el aprovechamiento urbanístico que le atribuya el planeamiento (por ejemplo, vivienda colectiva, unifamiliar, uso terciario), siempre cumpliendo los deberes legales.
- **Deberes asociados:** cesión de suelo para dotaciones públicas, participación en los costes de urbanización, edificación en plazos establecidos.
- **Valoración superior:** su valor se calcula considerando su aprovechamiento urbanístico real y efectivo.

En este caso, el derecho de propiedad incorpora facultades urbanísticas concretas, pero siempre subordinadas al planeamiento y al principio de función social de la propiedad.

Diferencia esencial

La diferencia fundamental entre suelo rústico y urbano radica en la posibilidad de transformación y edificación:

- El suelo rústico está destinado a usos primarios o de protección y no genera, por sí mismo, derecho a edificar viviendas.
- El suelo urbano ya forma parte del tejido urbano y permite edificar conforme a las determinaciones del planeamiento.

En definitiva, la ley estatal no otorga un derecho automático a urbanizar por el mero hecho de ser propietario. El derecho a edificar surge únicamente cuando el suelo ha sido legalmente transformado e integrado en la ciudad, y siempre dentro de los límites establecidos por la ordenación urbanística y el interés general.



CALIFICACIÓN DEL SUELO

DECRETO LEGISLATIVO 1/2004 (TROTU)

En Asturias, el suelo se clasifica en tres grandes categorías y cada una con distintos niveles de transformación y posibilidades de uso.

Suelo Urbano

Es aquel que ya está integrado en la trama urbana y dispone de los servicios básicos exigidos por la legislación: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro eléctrico y, en general, conexión con las infraestructuras públicas.

Suelo Urbanizable

Es aquel que el planeamiento municipal prevé transformar en urbano en el futuro para permitir el crecimiento ordenado de los núcleos de población. No tiene todavía la condición de solar ni genera derecho directo a edificar. Para que pueda construirse, es necesario aprobar instrumentos de desarrollo, como planes parciales, y ejecutar previamente las obras de urbanización.

Suelo No Urbanizable

Tradicionalmente conocido como suelo rústico, tiene una importancia especial en Asturias debido al valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio. Su finalidad principal es preservar el medio rural frente a la urbanización indiscriminada.

Suelo No Urbanizable

Especial Protección

Protegido por valores:

- Ambientales (Red Natura, montes, cauces).
- Paisajísticos.
- Culturales (entornos BIC).
- Riesgos naturales.

Interés

Permite ciertos usos vinculados:

- Agrarios.
- Ganaderos.
- Forestales.
- Vivienda vinculada a explotación (con requisitos).

Núcleo Rural

Figura muy característica de Asturias.

- Agrupa viviendas tradicionales en entornos rurales.
- Permite edificación residencial bajo condiciones específicas.

No es suelo urbano, pero sí admite vivienda



PRESCRIPCIÓN Y FUERA DE ORDENACIÓN

DECRETO LEGISLATIVO 1/2004 (TROTU)

En materia urbanística es fundamental diferenciar dos cuestiones distintas:

PRESCRIPCIÓN DE LA INFRACCIÓN (que afecta a la posibilidad de imponer multa)

Infracciones leves → prescriben al **año**.

Infracciones graves → prescriben a los **dos años**.

Infracciones muy graves → prescriben a los **cuatro años**.

El plazo comienza a contarse, desde la **completa terminación de las obras**, si se trata de actos constructivos.

Desde el momento en que **cesa el uso ilegal**, si se trata de un uso sin licencia.

En infracciones continuadas, desde que finaliza la conducta infractora.

La prescripción se **interrumpe** cuando la Administración inicia formalmente el procedimiento sancionador con conocimiento del interesado. Si el expediente permanece paralizado por causa no imputable al presunto responsable durante el plazo legalmente previsto, puede reanudarse el cómputo.

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA (demolición, reposición al estado original, etc.).

Independientemente de la sanción económica, la Administración puede ordenar la restauración del orden urbanístico infringido.

La acción para restablecer la legalidad urbanística prescribe, con carácter general, a los cuatro años desde la total terminación de las obras.

Este plazo es especialmente relevante porque coincide con el de las infracciones graves y muy graves.

No obstante, existen **excepciones importantes**:

- En **suelo no urbanizable de especial protección**.
- En terrenos destinados a **sistemas generales, dotaciones públicas o dominio público**.
- En bienes protegidos por normativa sectorial.

En estos casos, la acción de restauración puede ser **imprescriptible** o estar sometida a un régimen mucho más restrictivo. Esto significa que una construcción ilegal en suelo especialmente protegido puede ser objeto de demolición incluso transcurridos muchos años.

¿Qué ocurre cuando prescribe?

Si prescribe únicamente la infracción:

- No puede imponerse multa.
- Pero puede ordenarse la demolición si la acción de restauración no ha prescrito.

Si prescriben tanto la infracción como la acción de restauración:

- La edificación no se legaliza automáticamente.
- Pasa a una situación asimilable a **fuera de ordenación**.

Solo podrán realizarse obras de conservación y mantenimiento, pero no ampliaciones ni reformas sustanciales.

Aspectos prácticos clave

En la práctica profesional (por ejemplo, en informes urbanísticos o divisiones de finca), conviene tener en cuenta que:

- La carga de probar la fecha de terminación corresponde normalmente al interesado.
- Actas de inspección, fotografías aéreas, certificaciones técnicas o datos catastrales pueden ser determinantes.
- La existencia de suministro eléctrico o alta en catastro no implica legalidad.
- En parcelaciones ilegales, el régimen puede ser más complejo y no siempre se aplica el mismo criterio temporal que a una simple edificación.

Es importante diferenciar esta situación de una vivienda ilegal no legalizada: la “fuera de ordenación” **no es ilegal**, simplemente no se ajusta a la nueva ordenación.

¿Cuándo queda una vivienda fuera de ordenación?

Suele ocurrir cuando:

- Un nuevo plan urbanístico cambia la calificación del suelo.
- Se reduce la edificabilidad permitida.
- Se prevé la apertura futura de una calle o dotación pública.
- La edificación invade alineaciones o retranqueos que antes eran válidos.
- Cuando se construyó sin licencia urbanística.

La vivienda se mantiene, pero queda sometida a un régimen restrictivo

¿Qué se puede hacer en una vivienda fuera de ordenación?

En Asturias, con carácter general, se permiten:

Obras permitidas

- **Conservación y mantenimiento ordinario.**
- Reparaciones necesarias para seguridad, salubridad y habitabilidad.
- Obras interiores que no afecten a volumen, estructura esencial ni aumenten valor expropiatorio.
- Sustitución de instalaciones.
- Reformas que no supongan incremento de superficie ni consolidación estructural relevante.

Obras prohibidas

- Aumentos de volumen o superficie.
- Ampliaciones.
- Obras de consolidación estructural que prolonguen artificialmente su vida útil.
- Incremento del valor de expropiación.
- Nuevas plantas o cambios sustanciales de uso (salvo que el plan lo permita expresamente).

El criterio general es que la edificación puede mantenerse hasta que se ejecute el planeamiento, pero **no puede mejorarse ni ampliarse de forma que dificulte su futura desaparición.**

¿Puede venderse o hipotecarse?

Sí. Una vivienda fuera de ordenación:

- Puede venderse.
- Puede heredarse.
- Puede hipotecarse (aunque el banco puede valorar el riesgo).
- Puede asegurarse.

No pierde su condición de inmueble válido, pero su régimen urbanístico afecta a su valor de mercado.

¿Qué ocurre si el planeamiento prevé su demolición futura?

Si el plan establece que la vivienda está afectada por:

- Un vial futuro.
- Una zona verde.
- Una dotación pública.

Podrá mantenerse hasta que se ejecute la actuación urbanística correspondiente. En ese momento, si procede su expropiación, la indemnización se calcula conforme a la legislación estatal de suelo, teniendo en cuenta las limitaciones derivadas de su situación.

¿Qué ocurre con las viviendas anteriores a 1956?

- **Ley del Suelo estatal de 1956**, que introduce el sistema moderno de planeamiento urbanístico.
- En muchos municipios asturianos no existía planeamiento urbanístico sistemático.
- Las construcciones rurales tradicionales no requerían el régimen de licencias actual.
- Generalmente se considera consolidada por antigüedad.
- No es sancionable ni demolible por disciplina urbanística ordinaria.
- Puede quedar fuera de ordenación según el planeamiento actual.
- Permite obras de conservación y, según el caso, rehabilitación.
- No otorga automáticamente derecho a ampliar.

¿Cómo se acredita que es anterior a 1956?

En la práctica profesional, se utiliza:

- Certificación catastral descriptiva y gráfica con antigüedad.
- Fotografías aéreas históricas (vuelo americano de 1956 es muy habitual).
- Escrituras antiguas.
- Certificado técnico de antigüedad.

Esto es clave si se quiere:

- Inscribir en Registro.
- Declarar obra nueva antigua.
- Solicitar licencia de rehabilitación



AFECCIONES



Una finca puede estar sujeta a diferentes afecciones que condicionan su uso, su valor y el alcance de los derechos del propietario.

Estas limitaciones pueden derivar de la normativa sectorial, planeamiento urbanístico, o de la existencia de infraestructuras o servicios públicos y todas tienen una importancia práctica enorme en informes técnicos, compraventas, tasaciones o gestión de fincas rústicas.

Afecciones Urbanísticas

Afectan directamente a la capacidad de edificar o modificar la finca.

Clasificación urbanística

- Dependiendo de si la finca está en:
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable
- Núcleo Rural

El uso permitido, edificabilidad y obligaciones son distintos. Por ejemplo, en suelo no urbanizable normalmente no se puede construir si no hay una norma específica que lo permita.

Suelo afectado por sistemas generales

- Son espacios reservados por el planeamiento para infraestructuras públicas (viales, zonas verdes, equipamientos).
- Estar en esta afección impide edificar y obliga a cumplir estrictamente lo previsto en el plan.

Oportunidades de urbanización

Cuando un planeamiento prevé futuras ampliaciones, la finca puede verse afectada por:

- Alineaciones que limitan el frente edificable.
- Retranqueos.
- Condiciones de cesiones.

Afecciones Ambientales

Tenemos un territorio con gran valor ecológico, por lo que muchas fincas están condicionadas por normativa ambiental.

Redes Natura

- Zonas integradas en la red europea de espacios protegidos (LIC, ZEPA).

Limitan usos, edificaciones y actividades potencialmente dañinas.

Zonas de alto valor paisajístico

Propuestas o figuras de protección paisajística que pueden limitar alteraciones del entorno.

Protección de suelos forestales, montes o espacios naturales

Especialmente cuando la finca incluye bosques o se ubica en zonas de interés forestal

Afecciones por Aguas

Las fincas pueden estar sujetas a normativas derivadas del dominio público hidráulico

Zona de servidumbre de 5 metros

Desde la ribera de ríos y arroyos, se prohíben construcciones.

Zona de policía de 100 metros

Necesita autorización expresa para obras, movimientos de tierra, etc.

Esto se controla por la Confederación Hidrográfica correspondiente.

Afecciones por Infraestructuras

Red de carreteras

Medidas de protección definidas por el Ministerio y la Junta de Gobierno del Principado:

Limitan construcciones y actividades cerca de carreteras.

Red ferroviaria

Protección de corredores ferroviarios.

Aeropuertos / aeródromos

Si la finca está en zona de seguridad aeronáutica, su altura y uso puede estar limitada.

Afecciones por Servicios y Energía

- **Líneas eléctricas**

Afecciones de servidumbre aérea y de prohibición de determinadas obras bajo las líneas.

- **Aguas potables y saneamiento**

Corresponden a espacios donde se ubican infraestructuras hidráulicas.

- **Telecomunicaciones**

Antenas u otras instalaciones que generan servidumbre de paso o aérea.

Afecciones Registrales y Catastrales

- **Descripción registral**

El Registro puede reflejar servidumbres, limitaciones o estatutos especiales.

- **Coordinación gráfica catastro–registro**

La falta de esta coordinación puede mostrar inconsistencias entre la realidad física y la inscripción, lo que técnicamente es una afección indirecta al desarrollo de obras y planos.

Afecciones de Dominio Público

Cuando la finca es parte de dominio público (costas, cauces, carreteras), se aplican normas sectoriales muy estrictas.

En Asturias, una finca rústica puede estar afectada por distintas **servidumbres legales y administrativas** que limitan el uso y disfrute pleno de la propiedad. Estas cargas pueden derivar del Código Civil, de la legislación sectorial (aguas, carreteras, energía, montes, costas) o de actos administrativos concretos. A continuación se resumen las principales **servidumbres aéreas, de acueducto y de paso**, con especial atención a sus implicaciones prácticas.

Servidumbre de paso

Servidumbre de paso forzosa (finca enclavada)

Se produce cuando una finca no tiene salida a camino público. El propietario puede exigir paso por la finca vecina

Servidumbre voluntaria de paso

Se pacta entre propietarios y suele formalizarse en escritura pública.

Servidumbre de acueducto

Acueducto privado

Permite conducir agua a través de finca ajena.

Servidumbres derivadas de cauces públicos

Derivan de la normativa de aguas (competencia de la Confederación Hidrográfica).

Servidumbre Aéreas

Líneas eléctricas aéreas

Se imponen mediante expediente administrativo.

Servidumbres aeronáuticas

Afectan a zonas próximas a aeropuertos

Aspectos comunes importantes

En cualquier servidumbre sobre finca rústica conviene analizar:

- Si es legal (impuesta por ley) o voluntaria.
- Si está inscrita en el Registro.
- Su trazado exacto y superficie afectada.
- Régimen de indemnización.
- Obligaciones de mantenimiento.
- Posibles causas de extinción (no uso, desaparición de necesidad).
- Compatibilidad con ayudas agrarias (PAC).
- Incidencia en valor de tasación.

La expresión “**fincas ob rem**” hace referencia a una figura jurídica muy relevante en el ámbito inmobiliario y registral, especialmente en suelo rústico y en procesos de división de fincas o desarrollo urbanístico.

Se trata de fincas cuya titularidad o derechos están **vinculados inseparablemente a otra finca principal**, de modo que no pueden transmitirse, gravarse ni explotarse de manera independiente.

La vinculación “ob rem” significa literalmente “por razón de la cosa”.

Las fincas ob rem presentan varias notas esenciales:

1. **Inseparabilidad jurídica:** no pueden venderse de forma independiente respecto a la finca principal.
2. **Transmisión conjunta obligatoria:** si se transmite la finca principal, la finca ob rem se transmite automáticamente.
3. **Inscripción registral expresa:** la vinculación debe constar en el Registro.
4. **Finalidad funcional:** suelen responder a exigencias urbanísticas (cumplimiento de parcela mínima, dotaciones, accesos, aprovechamientos).

No se trata de una mera carga, sino de una relación estructural entre inmuebles.

Registro y Catastro

Diferencias entre Catastro y Registro de la Propiedad

<u>Aspecto</u>	<u>Catastro</u>	<u>Registro de la Propiedad</u>
<u>Naturaleza</u>	Registro administrativo	Registro jurídico
<u>Organismo</u>	Dirección General del Catastro	Registro de la Propiedad
<u>Finalidad principal</u>	Fiscal (IBI, valoración)	Seguridad jurídica de la propiedad
<u>Qué protege</u>	Datos físicos y económicos	Derechos reales sobre inmuebles
<u>Obligatoriedad</u>	Obligatorio a efectos fiscales	Voluntario (pero muy recomendable)
<u>Valor probatorio</u>	Presunción administrativa	Fe pública registral (protección frente a terceros)
<u>Superficie</u>	Superficie gráfica georreferenciada	Superficie literaria (salvo coordinación gráfica)
<u>Titularidad</u>	Titular catastral (no siempre propietario real)	Titular registral con protección jurídica
<u>Coordinación gráfica</u>	Siempre tiene cartografía	Solo si está coordinado con Catastro

Para **corregir una finca en el Catastro** (por diferencias de superficie, linderos o construcciones antiguas), las actuaciones dependen del tipo de error. El organismo competente es la Dirección General del Catastro y las gestiones pueden hacerse electrónicamente o ante la Gerencia Territorial.

Subsanación de discrepancias físicas

Se utiliza cuando:

La superficie real no coincide con la catastral.

- La cartografía está mal dibujada.
- Los linderos están desplazados.
- Existe invasión gráfica entre parcelas.

Qué requiere:

- Informe técnico con medición georreferenciada (IVG).
- Plano firmado por técnico competente.
- Justificación documental (escritura, ortofoto histórica, deslinde).

Es el procedimiento más habitual en fincas rústicas.

Declaración de alteración de titularidad

Procede cuando:

- No coincide el titular catastral con el propietario real.
- Hay herencia no actualizada.
- Se ha producido una compraventa.

Se puede presentar:

- Escritura pública.
- Documento privado con liquidación fiscal.

El Catastro actualiza titularidad, pero esto no sustituye la inscripción en el Registro.

Declaración de alteración física (segregación, agrupación, división)

Se presenta cuando:

- Se ha segregado una parcela.
- Se han agrupado varias fincas.
- Se ha realizado una reparcelación.

Requiere:

- Escritura pública.
- Plano georreferenciado.
- Informe de Validación Gráfica (IVG)

En rústico asturiano es muy frecuente tras divisiones hereditarias.

Procedimiento de regularización catastral

Lo inicia el propio Catastro cuando detecta construcciones no declaradas (por ortofotos).

Puede implicar liquidación retroactiva de IBI.

Declaración de nueva construcción o demolición

Cuando:

- Existe una vivienda antigua no declarada.
- Se ha ampliado una edificación.
- Se ha demolido una construcción.

Importante:

- El Catastro puede reflejar edificaciones antiguas por ortofotografía, pero conviene declararlas formalmente.

No implica legalización urbanística.

Procedimiento de rectificación de errores materiales

Cuando el error es claramente administrativo:

- Superficie mal transcrita.
- Uso incorrecto (de prado a monte).
- Error en datos económicos.

Es más sencillo que la subsanación cartográfica

Procedimiento de coordinación con Registro

Tras una rectificación registral de superficie (art. 199 LH o expediente notarial), puede solicitarse la coordinación gráfica.

Esto implica:

- Incorporar representación gráfica georreferenciada.
- Validación frente a cartografía catastral.
- Mayor seguridad jurídica.

Corregir una finca mal inscrita en el **Registro de la Propiedad** requiere identificar primero **qué tipo de error existe**, porque el procedimiento cambia según se trate de un simple error material, una diferencia de superficie, un problema de linderos o incluso una doble inmatriculación.

En fincas rústicas es muy habitual encontrar descripciones antiguas imprecisas (linderos “al norte, camino...”, superficies estimadas, ausencia de representación gráfica).

Error material o de transcripción	Diferencia de superficie (exceso o defecto de cabida)	
Si el error es evidente (nombre mal escrito, número mal consignado, dato claramente erróneo):	Es el caso más frecuente en suelo rústico.	Se notifica a colindantes.
Procedimiento:	Opciones:	Si no hay oposición, se rectifica superficie e incorpora base gráfica.
- Solicitud de rectificación de error material ante el Registrador. - Aportar documento auténtico que acredite el dato correcto (escritura, DNI, etc.).	A) Rectificación con certificación catastral (si la diferencia es pequeña) Si no hay oposición y coincide con Catastro: - Solicitud conforme al art. 201.3 LH. - Certificación catastral descriptiva y gráfica. - Puede practicarse sin expediente notarial.	C) Expediente notarial (art. 201 LH) Cuando la diferencia es significativa o hay dudas fundadas. - Se tramita ante notario. - Se practican notificaciones. - Se aporta medición técnica georreferenciada.
Es el procedimiento más sencillo y no requiere expediente complejo.	B) Expediente registral del art. 199 LH Cuando se aporta representación gráfica georreferenciada (IVG). Se inicia ante el Registrador.	

Linderos mal definidos

Si la descripción es antigua y ambigua:

- Aportar representación gráfica georreferenciada.
- Tramitar expediente art. 199 LH.
- Coordinar con Catastro.

Esto da mayor seguridad jurídica y evita conflictos vecinales.

Finca no inscrita (inmatriculación)

Si la finca nunca estuvo registrada:

- Inmatriculación por doble título público (art. 205 LH).
- O expediente de dominio notarial (art. 203 LH).

Muy común en fincas rústicas antiguas.

Doble inmatriculación

Cuando la misma finca está inscrita dos veces.

Procedimiento:

- Expediente ante el Registrador.
- Determinación de cuál prevalece.
- Cancelación de la inscripción duplicada.

Es un supuesto complejo.

Finca no inscrita (inmatriculación)

Si la finca nunca estuvo registrada:

- Inmatriculación por doble título público (art. 205 LH).
- O expediente de dominio notarial (art. 203 LH).

Muy común en fincas rústicas antiguas.

Coordinación Registro–Catastro

Desde 2015 puede solicitarse:

- Incorporación de representación gráfica georreferenciada.
- Coordinación oficial con Catastro.

Es muy recomendable en fincas rústicas asturianas con antecedentes históricos imprecisos.

CONCLUSIONES

- ▶ El derecho de propiedad inmobiliaria se ejerce dentro de los límites establecidos por el planeamiento urbanístico y la normativa sectorial aplicable; la titularidad dominical no implica, por sí sola, facultad edificatoria.
- ▶ La clasificación del suelo, su situación básica y las posibles afecciones concurrentes determinan de forma directa la viabilidad de uso, transformación y edificación de una finca.
- ▶ La seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario requiere un análisis técnico previo que integre información urbanística, sectorial, registral y catastral antes de cualquier operación o actuación sobre el inmueble.



GRACIAS POR SU ATENCIÓN