



ANTECEDENTES:

Primero.- La Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de, solicita informe jurídico en relación el escrito presentado por el arrendatario del coto de caza de la localidad (Club de caza local), en el que expone que, como consecuencia del cierre perimetral, ha sido imposible el ejercicio de la caza en la temporada 2020/2021 por aquellos socios del club que residen en Comunidades Autónomas distintas.

Asimismo, en relación a la nueva campaña 2021/2022, dada actual la situación de restricciones y la vigencia del estado de alarma hasta mayo de 2021, considera el arrendatario que es posible que algunos socios no puedan desplazarse a Catilla y León y se produzca una pérdida que cuantifica en 4000 euros.

Por todo ello solicita el arrendatario la negociación de las condiciones económicas para la campaña 2021/2022 y la devolución de parte de la cuota abonada en la campaña 2020/2021, además de plantear, como acción subsidiaria, la posible rescisión o resolución del contrato.

Segundo.- Se adjunta a la solicitud, copia del contrato de arrendamiento y de la petición del arrendatario, sí como del Decreto de Alcaldía de fecha _____ de 2020, por la que el Ayuntamiento resolvía "Rebajar la renta del aprovechamiento cinegético del Coto de caza de la temporada 2020-2021 (...)".

Teniendo en cuenta los datos facilitados por el Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia de las Diputaciones Provinciales la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, y el Reglamento de Asesoramiento y Asistencia a Municipios.

En base a estos antecedentes se emite el siguiente **INFORME:**

LEGISLACIÓN APLICABLE

- **Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre**, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.
- **ACUERDO 1/2021, de 7 de enero, del Presidente de la Junta de Castilla y León**, por el que se prorrogan los efectos del Acuerdo 10/2020, del Presidente de la



Junta de Castilla y León, por el que se dispone la limitación de la entrada y salida de personas del territorio de la Comunidad de Castilla y León en aplicación del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas - **LPAP**-
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales – **RB**-.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el **Código Civil**.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Régimen jurídico aplicable al contrato

Se trata de un contrato de aprovechamiento cinegético, y por tanto de **explotación de bienes patrimoniales**, de forma que, en cuanto a su régimen jurídico queda excluido del ámbito de aplicación de la ley de Contratos del Sector Público en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 LCSP, donde se prevé que contratos como los de explotación de bienes patrimoniales se regularán por su legislación específica, salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la Ley de Contratos del Sector Público.

Como **legislación específica** debemos tomar en consideración la **Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas**, el **Reglamento de Bienes de las Entidades Locales**, aprobado mediante Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, y la **Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León**, que parte del ejercicio ordenado y planificado de la actividad cinegética, estableciéndose al efecto los periodos y días hábiles para cada especie en el calendario correspondiente a cada temporada, siendo publicado el correspondiente a la temporada 2020-2021 en fecha 29 de marzo de 2019 BOCYL nº 62.

Por otra parte, de conformidad con el **artículo 1091 del Código Civil**, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos.

Sin embargo, el **artículo 1105** del Código Civil, señala que, fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los que así lo declare la obligación, nadie



responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que previstos fueran inevitables.

La **cláusula «rebus sic stantibus»**, de elaboración jurisprudencial, permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos de imprevisibilidad e inevitabilidad de un riesgo del que se derive una excesiva onerosidad para una de las partes en el seno de una relación contractual presidida por el principio de buena fe, resultando necesario acreditar un **desequilibrio económico-financiero**, que conlleve una importante onerosidad, en este caso para el arrendatario, en cuyo caso se podría, mediante pacto entre las partes, modular o modificar las obligaciones contractuales sobre la base de la concurrencia de los requisitos de **imprevisibilidad e inevitabilidad del confinamiento que se impuso mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo y cuyos efectos se han extendido hasta el día 20 de junio de 2020.**

Segunda.- Desequilibrio económico

En aplicación de la citada normativa y consideraciones y en concreto de la cláusula “rebús sic stantibus”, se resolvió por el Ayuntamiento de, respecto de la temporada cinegética 2020-2021, aplicar una rebaja de la renta aplicable al Coto de Caza, en la cantidad e 2.000 euros, mediante Decreto d e10 de septiembre de 2020.

El contrato de arrendamiento de dicho coto se suscribió en fecha _____ de 2018, por una duración de cinco temporadas, siendo la primera temporada la 2018/2019, y la renta anual diez mil seiscientos un euros por campaña, debiendo abonarse por anticipado, antes del uno de abril, la mitad de la renta y la otra mitad el 15 de julio, con revisiones anuales del precio conforme al incremento o disminución del IPC, entendiéndose otorgado el contrato a riesgo y ventura del adjudicatario.

Llegados a este punto conviene incidir en que, de conformidad con el **artículo 1091 del Código Civil**, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos y que si se ha producido una rebaja de la renta lo ha sido por aplicación de la cláusula “rebús sic stantibus”, quedando así resuelto, a priori, el posible desequilibrio económico ocasionado por el periodo de confinamiento establecido en el año 2020 como consecuencia del estado de alarma anterior al actualmente vigente.



Se trata además y debe tenerse en cuenta, de un contrato que se adjudicó y firmó a riesgo y ventura del contratista, siendo éste quien debe asumir el mayor o menor beneficio o carga que se derive del contrato.

Por otra parte, en ningún caso se acredita y ni tan siquiera se aducen argumentos suficientes, desde un punto de vista económico, para entrar a considerar que con la rebaja que ya se realizó en la renta de la temporada 2020/2021 no se haya resuelto el desequilibrio que en su caso pudiera haber existido respecto de dicha temporada.

Menos aún podría acreditarse un desequilibrio económico respecto de una temporada de caza que aún no ha empezado, aludiendo a unas limitaciones (cierres perimetrales) que pudieran desde no estar vigentes a no afectar al ejercicio de la caza, máxime no habiendo llegado aún el inicio de la temporada, o incluso pudiendo ser alguna de las excepciones a la aplicación de las limitaciones consistentes cierres perimetrales según en las modalidades de caza, a las que aludiremos a continuación.

Tercera.- Limitaciones en materia de caza.

En relación a la temporada de caza 2021-2022, y las limitaciones que por cierre perimetral de la Comunidad Autónoma de Castilla y León les puedan afectar, es preciso tener en cuenta, partiendo la normativa y situación que a continuación se expondrá, que la citada temporada dará comienzo respecto del corzo, el próximo 1 de abril, pudiendo cazarse hasta agosto, o incluso si se trata de machos, en septiembre y octubre.

Mediante Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, se declaró el vigente estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, cuya prórroga ha sido autorizada por el Congreso de los Diputados, en su sesión del día 29 de octubre, disponiendo el artículo 2.2 de dicho Real Decreto que corresponde a la presidencia de la comunidad autónoma, como autoridad competente delegada, establecer limitaciones que afecten, entre otras cuestiones, a la libertad de circulación y libertad de entrada y salida del territorio autonómico, así como la posibilidad de establecimiento de confinamientos perimetrales.

En aplicación de dicha norma, el Presidente de la Junta de Castilla y León, mediante Acuerdo 10/2020, de 28 de octubre, estableció medidas relativas a la limitación de entrada y salida de personas en el territorio de la Comunidad de Castilla



y León, cuyos efectos han sido prorrogados posteriormente mediante Acuerdo 1/2021, de 7 de enero del Presidente de la Junta de Castilla y León.

En este contexto de reducción de la movilidad que afecta a la entrada y salida del territorio de la Comunidad Autónoma, cuya eficacia, en principio se prevé que se mantenga mientras esté declarado el estado de alarma, la actividad de caza, en términos generales, no está exenta, y por tanto, se encuentra limitada por el cierre perimetral, salvo para la realización de determinadas modalidades de caza de especies cinegéticas causantes de daños, cuyas poblaciones han de reducirse, como son, el jabalí, el ciervo, el conejo y el corzo, y ello tanto para el ejercicio de la caza en las modalidades aprobadas en el plan cinegético, como para la realización de acciones de control poblacional, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León y en el Decreto 32/2015, de 30 de abril, por el que se regula la conservación de las especies cinegéticas de Castilla y León, su aprovechamiento sostenible y el control poblacional de la fauna silvestre. La justificación de la movilidad podrá acreditarse con autorización del responsable cinegético.

Por tanto, debe tenerse en cuenta que no se aplica la limitación de cierre perimetral y de territorios de la Comunidad de Castilla y León para todas las modalidades de caza practicadas sobre jabalí, ciervo, conejo y corzo y tampoco para todas las acciones de control poblacional practicadas sobre jabalí, ciervo, conejo y corzo, siempre que se encuentren autorizadas por el Servicio Territorial de Medio Ambiente a través del siguiente trámite.

La Junta de Castilla y León ofrece información a este respecto a través de su página web <https://medioambiente.jcyl.es/>.

[MOVILIDAD, CIERRE PERIMETRAL Y DE TERRITORIOS, LIMITACIONES DE HORARIO NOCTURNO DURANTE EL NIVEL 4 DE EMERGENCIA SANITARIA COVID 19. | Medio Ambiente | Junta de Castilla y León \(jcyl.es\)](#)

El cazador deberá acreditarlo mediante cualquier documento emitido por el titular cinegético, representante o arrendatario.

Por tanto, no parece justificado entender en este momento que el corzo no se vaya a poder cazar, ni que se vayan a ver afectados los cazadores por posibles restricciones impuestas por cierres perimetrales.



Cuarta.- Rescisión del contrato.

En cuanto a la referencia que realiza el arrendatario respecto a la rescisión o resolución del contrato como acción subsidiaria en caso de que no obtener otra forma de reparar el p a que, aunque no resulte aplicable, ni tan siquiera de forma supletoria, a la Ley de Arrendamientos Rústicos hemos de partir de que, de conformidad con la Clausula 8ª del Contrato, la extinción de este concreto contrato se regirá por lo dispuesto en el Pliego, resultando aplicables en lo no previsto en el mismo las siguientes normas:

- Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas
- RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales
- RD Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, no obstante debe entenderse realizada esta referencia a la vigente Ley de Contratos del Sector público, Ley 9/2017, de 8 de noviembre.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- RD 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local
- Supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo
- Y en su defecto, las normas de derecho privado.

De conformidad con el artículo 110 LPAP, los efectos y extinción de los contratos sobre bienes patrimoniales se regirán por esta ley y las normas de derecho privado, correspondiendo al orden jurisdiccional civil resolver las controversias que surjan entre las partes, en lo que nos interesa, es decir, en cuanto a los efectos y extinción del contrato.

No apareciendo regulada, ni en el Pliego, ni en la LPAP la rescisión o resolución del contrato de arrendamiento, acudiremos a las normas de derecho privado y por tanto código civil, cuyo **artículo 1290 del Código Civil** prevé que los contratos válidamente celebrados pueden rescindirse en los casos establecidos por la ley.

Por otra parte, el **artículo 1294 del Código Civil**, señala que la acción de rescisión es subsidiaria; no podrá ejercitarse sino cuando el perjudicado carezca de otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio, señalando previamente en su artículo 1291 que son rescindibles los contratos en una serie de supuestos de



rescisión por lesión y advirtiendo el artículo 1293 también del Código Civil, que ningún contrato se rescindirá por lesión, fuera de los casos mencionados en los números 1º y 2º del artículo 1291, es decir.

No obstante, en relación con el arrendamiento, el artículo 1555 del Código Civil prevé que el arrendatario está obligado, entre otras cosas, a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, y el artículo 1556 del Código Civil añade que “si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente”.

Es decir, no se contempla la rescisión del contrato como medida subsidiaria de ninguna otra. En caso de no abonarse en precio pactado estaríamos ante el incumplimiento de una obligación esencial del contrato, y por tanto ante un incumplimiento de contrato, con las consecuencias que de ello se deriven, tanto en relación a la pérdida de la garantía, como respecto de posibles reclamaciones de daños y perjuicios e interrupción del tracto, en caso de interesar en un futuro ejercer el derecho de retracto si procediera.

Es cierto que encontramos una referencia a la terminación de los contratos de arrendamiento en la Ley de Arrendamientos Rústicos, Ley 49/2003, de 26 de noviembre, si bien, esta norma no resulta aplicable por quedar la caza exceptuada expresamente de su aplicación conforme a lo establecido en el artículo 6. D. 3º de la propia LAR.

Únicamente, a los efectos de lo que las partes de mutuo acuerdo pudieran acordar, podría tomarse como referencia el artículo 24 LAR, que prevé la terminación del contrato, entre otros supuestos, por el mutuo acuerdo de las partes (artículo 24.c LAR).

CONCLUSIÓN

PRIMERA.- La aplicación de la cláusula «*rebus sic stantibus*», exige que el arrendatario cuantifique y acredite el desequilibrio económico sufrido, no procediendo en este momento solicitar rebajas en el precio estipulado en el contrato sobre la base de potenciales perjuicios durante la campaña cinegética 2021-2022.



SEGUNDO.- Corresponde al arrendador (Ayuntamiento), valorar si el desequilibrio, en su caso alegado, cuantificado y acreditado por el arrendatario, conlleva una excesiva onerosidad en relación al contrato suscrito, así como, en su caso, la aplicación de medidas de flexibilización de las obligaciones contractuales que considere oportunas, algo que ya se hizo respecto de la campaña 2020-2021, pudiendo no obstante valorarse de nuevo, en atención a una suficiente acreditación de daños, si se presentara por el arrendatario, valorando en tal caso si las medidas que se adoptaron se consideran adecuadas y suficientes. No obstante, resultando siempre necesaria la previa acreditación de los perjuicios que se aleguen y sin que el Ayuntamiento se vea vinculado a atender la solicitud.

TERCERO.- La rescisión o resolución del contrato sería posible únicamente en caso de mutuo acuerdo entre las partes.

La emisión del presente informe no sustituirá el informe del Secretario-Interventor titular del Ayuntamiento, que deberá emitir en los supuestos previstos en los artículos 54.1 a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local (TRLR), art. 173 del ROF y art. 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Es cuanto se asesora, haciendo constar que lo expresado en este Informe no posee carácter vinculante, no es preceptivo y está sometido a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

LA SECCIÓN DE ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS