



## DIPUTACIÓN DE BURGOS

ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS

**Nº de Expte.:**

**Procedimiento:** INFORME

**Interesado:**

**Ref.:**

### **ANTECEDENTES:**

**Primero.-** La Sra. Alcaldesa de ....., solicita informe jurídico sobre la posibilidad de rescindir el vigente contrato de arrendamiento del coto de caza.

Se acompaña junto con la solicitud:

- Copia del contrato de arrendamiento del aprovechamiento de caza, suscrito en fecha ..... de 2017.
- Borrador del acta de la sesión extraordinaria de Pleno, de fecha ..... de 2020, en la que se debate el asunto relativo a la rescisión del contrato de arrendamiento del coto de caza, por mutuo acuerdo y se pone de manifiesto el interés de los cazadores locales en dicho coto
- Propuesta de rescisión, consistente en documento de rescisión de contrato de arrendamiento cinegético, por la cual y con fundamento en la situación derivada de la Covid-19, ambas partes (arrendador y arrendatario) acordarían rescindir el contrato, devolviendo la garantía al arrendatario, sin que ninguna de las partes tenga que reclamarse ninguna otra obligación, por ningún otro concepto, salvo la citada garantía.

**Segunda.-** Consta igualmente, escrito presentado por el arrendatario en fecha ..... de 2020, el que se requiere al Ayuntamiento que admita las responsabilidades derivadas de no haber podido cazar el corzo, por no haberle hecho el Ayuntamiento entrega de los precintos y permisos correspondientes, a pesar de que la temporada del corzo comenzó el día 1 de abril de 2020, así como por el hecho de que muchos de los terceros con los que el arrendatario tiene pactadas cesiones de precintos, residen fuera de la provincia de Burgos y de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, no pudiéndose desplazar a efectuar actividad cinegética alguna, en virtud de las disposiciones dictadas en relación a la Covid-19 y valorando los daños y perjuicios que todo ello le ha causado en un importe superior a 12.000,00 euros, cantidad que reclama al Ayuntamiento.

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:**



## DIPUTACIÓN DE BURGOS

ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS

### LEGISLACIÓN APLICABLE

- ✓ **Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo**, por el que se declara, para todo el territorio nacional, el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19
- ✓ **Orden SND/399/2020, de 9 de mayo**, por la que se llevó a cabo la flexibilización de determinadas restricciones de ámbito nacional, establecidas tras la declaración del estado de alarma.
- ✓ 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**-.
- ✓ Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos \_ **LAR** \_.
- ✓ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el **Código Civil**.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

#### **Primera.- Afectación de la declaración del Estado de Alarma.**

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia internacional la situación de emergencia ocasionada por el brote epidémico de COVID-19, aprobando el Gobierno el **14 de marzo de 2020, el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo**, por el que se declara, para todo el territorio nacional, el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, Real Decreto que ha sido complementado por otras medidas posteriores de carácter urgente para dar respuesta a la crisis sanitaria, económica y social.

La declaración del estado de alarma comportó, concretamente en el artículo 10.3 del RD 463/2020, el establecimiento de una serie de medidas de contención, entre las cuales se suspenden actividades deportivas y de ocio” como son las deportivo recreativas en cualquiera de sus modalidades.

Posteriormente, mediante **Orden SND/399/2020, de 9 de mayo**, se llevó a cabo la flexibilización de determinadas restricciones de ámbito nacional, establecidas tras la declaración del estado de alarma en aplicación de la fase 1 del Plan para la transición hacia una nueva normalidad, estableciendo, en relación a la actividad cinegética en su artículo 48 que *“queda permitida la actividad cinegética en todas sus modalidades siempre que se respete la distancia de seguridad y las medidas de higiene y prevención fijadas por las autoridades sanitarias”,* y añadiendo que *“para el desarrollo de la actividad cinegética organizada que implique a más de un cazador, se deberá disponer de un plan de actuación por parte del responsable en el que se detallen las medidas de prevención e higiene a observar”*.



## DIPUTACIÓN DE BURGOS

ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS

No obstante, pese a estar permitida la actividad cinegética, habrá de tenerse en cuenta que **el estado de alarma finalizó a las 00:00 horas del día 21 de junio de 2020**, perdiendo vigencia, solo a partir de ese momento, las limitaciones a la libre circulación que impedían desplazamientos en el territorio nacional fuera de la provincia, salvo los concretos supuestos permitidos, referidos a motivos sanitarios, laborales, profesionales o humanitarios.

### **Segunda.- 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.

Asimismo, 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**.

Es decir, salvo que una ley así lo establezca, ninguna de las dos partes es responsable de las consecuencias de sucesos que no hayan podido preverse, como es el caso de las consecuencias derivadas de la pandemia Covid-19.

No corresponde por tanto al Ayuntamiento asumir la responsabilidad derivada de la citada situación, aunque, como veremos sí podrían, mediante acuerdo entre las partes, modularse las obligaciones de las partes contratantes y en concreto, la obligación del arrendatario de pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, obligación reflejada con carácter general en el artículo 1555 del Código Civil.

### **Tercera.- Modificación de las obligaciones derivadas del contrato.**

La solicitud que realiza el arrendatario relativa a reclamación de cantidad en concepto de perjuicios ocasionados por el confinamiento derivado del Covid-19,

3 / 6



## DIPUTACIÓN DE BURGOS

ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS

podría dar lugar a un acuerdo entre las partes por el que se modifique o module el precio del contrato en la anualidad que se ha visto afectada por situación derivada del estado de alarma.

Hemos de partir a este respecto de que la legislación específica, anteriormente citada, no contempla nada relativo a la modificación, modulación o revisión del precio del contrato y por ello, las obligaciones de las partes en el contrato, tienen fuerza de ley y deben cumplirse en los términos en que están pactadas, tal como señala el artículo 1091 del Código Civil (principio *pacta sunt servanda*) y de entre ellas el pago de la correspondiente anualidad.

No obstante, 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.

Para su aplicación resulta necesario acreditar un **desequilibrio económico-financiero**, que conlleve una importante onerosidad, en este caso para el arrendatario, supuesto en que 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.**

Se trataría de una **modificación del contrato** mediante mutuo acuerdo entre las partes y con fundamento en la buena fe, para evitar una excesiva onerosidad a una de las partes.

En la documentación remitida se hace referencia unas pérdidas superiores a 12.000,00 euros, si bien, no aparece ningún análisis económico que lo avale, por lo que sería conveniente que se detallase la cuantificación de las citadas pérdidas para su posterior valoración por el Ayuntamiento.

### **Cuarta.- Rescisión del contrato.**

Distinto de la modificación sería la rescisión del contrato. En relación con ello, debemos hacer referencia al **artículo 1290 del Código Civil**, conforme al cual, 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.

Encontramos una referencia a la terminación de los contratos de arrendamiento en la Ley de Arrendamientos Rústicos, Ley 49/2003, de 26 de noviembre, no obstante



## DIPUTACIÓN DE BURGOS

ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS

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.

No obstante, a los efectos de lo que las partes de mutuo acuerdo puedan 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), no contemplándose en este supuesto derecho a indemnización del arrendatario.

También dan lugar a la terminación del arrendamiento (artículo 24. a) LAR), la pérdida total o parcial de la cosa arrendada. Si la pérdida es parcial, se prevé que el arrendatario tendrá la opción de continuar con el arriendo reduciendo proporcionalmente la renta con la indemnización que haya fijado la Administración.

En el supuesto de que se acordase de mutuo acuerdo la rescisión del contrato, una nueva adjudicación deberá respetar tanto la regulación contenida en la LPAP, como los principios por los que se rige la contratación pública, esto es, transparencia, publicidad, concurrencia, igualdad de trato entre los licitadores y no discriminación, entre otros.

### CONCLUSIÓN

**PRIMERA.-** La cláusula «*rebus sic stantibus*», de elaboración jurisprudencial, podría resultar aplicable para la modulación o modificación de las obligaciones correspondientes a los contratistas, cuyos contratos se hayan visto afectados por la declaración del estado de alarma y las medidas de confinamiento impuestas, en tanto que concurren los requisitos de imprevisibilidad e inevitabilidad de un riesgo, si bien, corresponderá al contratista (arrendatario), acreditar y cuantificar el desequilibrio económico sufrido, siendo este uno de los requisitos necesarios para la aplicación de dicha cláusula jurisprudencial. Una vez determinado que concurren los requisitos señalados, corresponderá al arrendador (Ayuntamiento), valorar si dicho desequilibrio 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.

**SEGUNDA.-** La rescisión o resolución del contrato sería una acción subsidiaria en caso de que el arrendatario no obtenga otra forma de reparar el perjuicio que le han supuesto las medidas de confinamiento derivadas de la pandemia y declaración del estado de alarma. En tal caso, y aunque no resulte aplicable ni tan siquiera de forma supletoria la Ley de Arrendamientos Rústicos, si consideramos que puede tomarse como referencia para un posible acuerdo entre las partes, que podría conllevar incluso la terminación del contrato y devolución de la garantía al arrendatario, sin perjuicio de las posibles indemnizaciones que se pudieran acordar, pero, en todo caso de mutuo acuerdo.

La emisión del presente informe no sustituirá el informe del Secretario-Interventor titular del Ayuntamiento, que deberá emitir en los supuestos previstos en

5 / 6



## DIPUTACIÓN DE BURGOS

### ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS

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 TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL,  
SECCION DE ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS