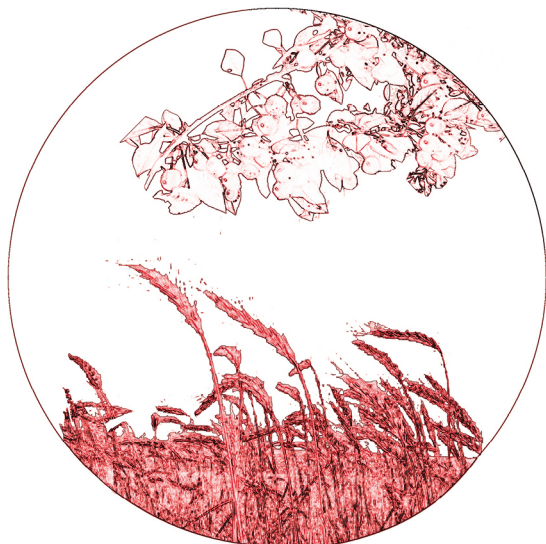


DERECHO AGRARIO Y ALIMENTARIO



EL ARRENDAMIENTO DE COTOS PRIVADOS DE CAZA

José María Caballero Lozano

Catedrático de Derecho Civil

Universidad de Burgos

REUS
EDITORIAL

**ASOCIACIÓN
ESPAÑOLA DE
DERECHO
AGRARIO**

AEDDA



COLECCIÓN DE DERECHO AGRARIO Y ALIMENTARIO

TÍTULOS PUBLICADOS

Derecho de montes y propiedad privada, *Mikel Mari Karrera Egialde* (2015).

Régimen jurídico de las plantas medicinales. Medicamentos, Complementos alimenticios y otros productos frontera, *Pedro Díaz Peralta* (2016).

El ordenamiento jurídico de las aguas y la agricultura como campo de batalla, *José Antonio Navarro Fernández* (2017).

El contrato territorial en la agricultura multifuncional, *María del Mar Muñoz Amor* (2017).

El arrendamiento de cotos privados de caza, *José María Caballero Lozano* (2018).

DERECHO AGRARIO Y ALIMENTARIO

Director

FRANCISCO MILLÁN SALAS

Profesor Contratado Doctor de Derecho civil

Universidad Complutense de Madrid

EL ARRENDAMIENTO DE COTOS PRIVADOS DE CAZA

José María Caballero Lozano

Catedrático de Derecho Civil

Universidad de Burgos

Prólogo

José María de la Cuesta Sáenz

Catedrático de Derecho Civil

Universidad de Burgos

REUS
EDITORIAL

**ASOCIACIÓN
ESPAÑOLA DE
DERECHO
AGRARIO**

AEDDA



Madrid, 2018

© Editorial Reus, S. A.
C/ Rafael Calvo, 18, 2º C – 28010 Madrid
Teléfonos: (34) 91 521 36 19 – (34) 91 522 30 54
Fax: (34) 91 445 11 26
reus@editorialreus.es
www.editorialreus.es

1ª edición REUS, S.A. (2018)
ISBN: 978-84-290-2100-4
Depósito Legal: M 41113-2018
Diseño de portada: María Lapor
Impreso en España
Printed in Spain

Imprime: Talleres Editoriales Cometa, S. A.
Ctra. Castellón, km 3,400 – 50013 Zaragoza

Ni Editorial Reus, ni los Directores de Colección de ésta responden del contenido de los textos impresos, cuya originalidad garantizan los autores de los mismos. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra sólo puede ser realizada con la autorización expresa de Editorial Reus, salvo excepción prevista por la ley. Fotocopiar o reproducir ilegalmente la presente obra es un delito castigado con cárcel en el vigente Código penal español.

ABREVIATURAS

I. LEYES DE CAZA

- LC Ley 1/1970, de 4 de abril de 1970, de caza
- RLC Reglamento de la Ley de caza, aprobado por Decreto 506/1971, de 25 de marzo
- ley andaluza Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres
- ley aragonesa Ley 1/2015, de 12 de marzo, de Caza de Aragón
- ley asturiana Ley 2/1989, de 6 de junio, de caza
- ley balear Ley 6/2006, de 12 de abril, balear de caza y pesca fluvial
- ley canaria Ley 7/1998, de 6 de julio, de Caza de Canarias
- ley cántabra Ley 12/2006, de 17 de julio, de Caza de Cantabria
- ley castellano-leonesa Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León

ley castellano-manche-ga	Ley 3/2015, de 5 de marzo, de Caza de Castilla-La Mancha
ley extremeña	Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de caza de Extremadura
ley gallega	Ley 13/2013, de 23 de diciembre, de caza de Galicia
ley murciana	Ley 7/2003, de 12 de noviembre, de Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia
ley navarra	Ley Foral 17/2005, de 22 de diciembre, de Caza y Pesca de Navarra
ley riojana	Ley 9/1998, de 2 de julio, de Caza de La Rioja
ley valenciana	Ley 13/2004, de 27 de diciembre, de caza de la Comunidad Valenciana
ley vasca	Ley 2/2011, de 17 de marzo, de caza

II. OTROS TEXTOS LEGALES

- CC Código Civil, Decreto 24 de julio de 1889
- CE Constitución Española, 27 de diciembre de 1978
- Comp. Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra
- LAR Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos

- LAR 1935 Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935
- LAR 1980 Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos
- LAU Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
- LEC Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
- LMEA Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias
- LOTSC Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional
- LPAP Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- LPN Ley 30/2014, de 3 de diciembre, de Parques Nacionales
- LPNB Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
- LRBRL Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local
- LRJSP Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público
- RAR 1959 Decreto 745/1959, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos

- RBEL Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio
- RH Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- TRRL Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

III. OTRAS ABREVIATURAS

- AC Aranzadi Civil
- ap. apartado
- cdo. considerando
- f.d. fundamento de derecho
- f.j. fundamento jurídico
- JUR resoluciones no publicadas en los productos CD/DVD (Aranzadi)
- p. página
- párr. párrafo
- RJ Repertorio de Jurisprudencia (Aranzadi)
- RJA Repertorio de Jurisprudencia (Aranzadi, en papel)
- RTC Repertorio del Tribunal Constitucional (Aranzadi)
- SAP sentencia de Audiencia Provincial

STC	sentencia del Tribunal Constitucional
STS	sentencia del Tribunal Supremo
STSJ	sentencia de Tribunal Superior de Justicia
tecor	terreno cinegético ordenado

PRÓLOGO

Resulta doblemente grato al autor de estas líneas, escribir un prólogo para una obra como la de José María Caballero Lozano, en parte por mi cercanía intelectual y personal con el autor, ya que compartimos el magisterio del Profesor José Luis de los Mozos y de los Mozos, y que, por si esto fuera poco, hemos compartido largos años despacho en el Departamento de Derecho Privado de la Universidad de Burgos; y por otra parte, a causa de mi afinidad con el tema objeto de estudio, el derecho de la caza, una actividad al aire libre que he practicado desde niño.

Pero la proximidad con el autor y con el tema, que presta atractivo a la tarea de prologar, no la hace más fácil, sino que, por el contrario, hace difícil al prologuista mantenerse dentro de límites razonables en cuanto a la extensión.

En efecto, José María Caballero no es precisamente un jurista novel, ni tampoco una recién lle-

gado al estudio de la compleja regulación del derecho de caza, puesto que es autor de varios libros en materia de obligaciones y contratos, y de varios artículos en materia de derecho de caza, en los que ha desplegado su originalidad y sentido crítico, por ejemplo, respecto de las extralimitaciones de las leyes autonómicas de caza en materia de responsabilidad civil, que tan perturbadoras han resultado hasta que la cordura retornó a través de la regulación estatal de los accidentes de circulación.

También las relaciones arrendaticias en el mundo agrario han sido objeto permanente de su actividad investigadora, de manera que puede decirse que parte perfectamente pertrechado para esta monografía que hoy ve la luz sobre el contrato arrendamiento de los cotos de caza. El contrato arrendaticio de cotos de caza en cuestión, dista de ser un aspecto secundario en el mundo de la caza, por cuanto la actividad cinegética se practica casi exclusivamente en terrenos acotados, y muchos de estos terrenos explotan su riqueza cinegética en régimen arrendaticio.

De manera que el Prof. Caballero, consumado agrarista, y a fuer de tal, también ambientalista, entronca este estudio en uno de los ejes principales de toda su obra jurídica, ya que no siendo la caza una actividad agraria en sí misma, lo cierto es se lleva a cabo en el medio rural, que es su marco natural, y muy a menudo en terrenos con destino forestal o agrícola, por lo cual los institutos jurídicos que se estudian, desde la naturaleza y la pro-

riedad de las piezas de caza, las clases de terrenos y las relaciones contractuales, le exigen desplegar en su obra un arsenal conceptual que domina y que es especialmente apto para garantizar un inmejorable resultado.

Pero la caza, hoy en día, no es una actividad muy cercana a la mayor parte de la humanidad que vive alejada del medio rural, y esto ha generado y genera alguna tensión entre la mentalidad contemporánea y la actividad cinegética, que llega incluso a ciertas manifestaciones de hostilidad frente a la caza. Esa lejanía del hombre contemporáneo respecto de la actividad cazadora de sus antepasados, afloraba ya en el pasado siglo XX, en dos inolvidables textos de presentación de obras de cazadores: se trata del prólogo del Duque de Almazán a su propia obra *Historia de la montería en España* (Madrid, 1934; Premio de la Academia de la Historia, 1935) y del inolvidable prólogo de José Ortega y Gasset a la obra *Veinte años de caza mayor* (Madrid, 1948) del Conde de Yebes, prólogos ambos transidos de comprensión de esa actividad que llamamos caza.

Este último prólogo citado es una verdadera cumbre del género, y una muy cabal comprensión de las relaciones del hombre con el medio natural. En él, Ortega señala además una cualidad del cazador, que debería compartir todo el que realiza una actividad intelectual, que no es otra que la de ser «hombre alerta». Pues bien, el Prof. Caballero, del que no me consta ninguna proclividad a la activi-

dad cinegética, sí que se muestra «hombre alerta» en su quehacer de jurista, lo que le permite resolver con la mayor solvencia los muy abundantes y variados problemas jurídicos que brotan a su paso por la intrincada materia del arrendamiento de cotos caza.

Y es que, en efecto, como pone de relieve Ortega, hay cierta similitud entre los lances de la caza, y la solución de algunos de los problemas que salen al paso de quien lleva a cabo una actividad intelectual, que percibían ya los destacados filósofos, que como Platón o Santo Tomás de Aquino se comparaban a sí mismos con los venatores por esa común apertura de la mente y de los sentidos que supone el estado de «alerta».

En fin, citando a otro cazador-literato, como Miguel Delibes, quien respondía a la pregunta de otro cazador acerca de si Ortega y Gasset era una buena escopeta, que en todo caso «era una buena pluma», puedo decir lo mismo de José María Caballero, que resuelve con destreza los muchos lances que le ofrece el estudio del arrendamiento de cotos de caza, y lo hace con excelente fruto del que puede sacar provecho el lector jurista y el lector cazador, porque contiene enseñanzas muy prácticas —desde un alto nivel teórico—, para la aplicación del complejo mosaico que constituye hoy el régimen jurídico de la caza en España.

José María de la Cuesta Sáenz
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Burgos

INTRODUCCIÓN

La caza es un sector social y económico de gran actualidad, debido a las cuestiones ecológicas o medioambientales que suscita. Se desarrolla fundamentalmente en los cotos privados de caza, que se convierten así en los terrenos cinegéticos más explotados en España. El Anuario de Estadística Forestal 2013 pone de manifiesto cómo en el 87% del territorio nacional se puede realizar algún tipo de actividad cinegética. En la distribución de terrenos dotados de riqueza cinegética los cotos privados de caza ocupan el 70% de la superficie. Son casi veintisiete mil y su superficie es de casi veintinueve millones de hectáreas¹. Frecuente-

¹ *Anuario de Estadística Forestal 2013*, Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, Madrid, 2017, Apartado 4, *Producción* (pp. 51-102); letra d) *Caza y pesca fluvial* (pp. 88-102); concretamente, en pp. 99-100. Consultado 11/07/2018. http://www.mapama.gob.es/es/desarrollo-rural/estadisticas/anuario2013definitivo_tcm30-132470.pdf.

mente el aprovechamiento de la caza lo realiza, no el titular, sino un tercero a través de un contrato de arrendamiento; contrato que sirve también para que quien pretenda crear un coto privado pueda añadir superficies ajenas a los terrenos que ya le pertenecen.

La singularidad del contrato de arrendamiento de cotos privados de caza se refleja en los elementos estructurales: los sujetos, el objeto y la forma. Los terrenos sobre los que se basa el arrendamiento tienen unas características especiales, y la caza como contenido esencial de la relación jurídica es una actividad muy completa que requiere un estudio muy detallado sobre qué animales se pueden cazar y cómo se debe realizar aquélla. La Administración pública tiene una intervención fundamental en el régimen jurídico de la formación y desarrollo del contrato.

El derecho de caza se asienta, aunque no se agota, en la propiedad de las fincas en que se ejerce. Emerge así la realidad de los cotos privados de caza, en los que están interesados los titulares de las fincas que ya son coto o son susceptibles de constituirse como tales, los cazadores y sus asocia-

En el *Avance estadística forestal 2015*, Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, p. 24, el número de cotos privados de caza se cifra en 27.121, con una superficie de 29.057.029 has. http://www.mapama.gob.es/es/desarrollo-rural/estadisticas/avance_2015_actualizado_13_02_2018_web_tcm30-435985.pdf

ciones, y las Administraciones públicas con competencia en materia cinegética.

Para conseguir la finalidad apenas señalada se ha estudiado el régimen legal de los cotos privados de caza y del contrato de arrendamiento que facilita su explotación. A la vista de las normas que al efecto rigen a nivel nacional y en las Comunidades Autónomas, sería deseable, en aras de facilitar tanto la seguridad jurídica de todos cuantos intervienen en el sector de la caza como la unidad de mercado y la movilidad de personas (cazadores, singularmente), que en el régimen de gestión y responsabilidad de los cotos privados de caza se consiguiera un régimen jurídico unificado en lo esencial, a través de una ley básica, al amparo del artículo 149.1.13^a CE, que establezca un mínimo común para todas las Comunidades Autónomas². Algo se ha hecho ya en materia de responsabilidad derivada de los accidentes de tráfico provocados por la irrupción de piezas de caza en la vía pública, o en materia de expedición de licencias de caza.

² El diputado don Miguel Ángel Garaulet Rodríguez en fecha 10/01/2018 (núm. reg. 68781), preguntó al Gobierno sobre la elaboración de una nueva Ley Marco de Caza, considerando la necesidad de actualizar nuestro ordenamiento jurídico de una normativa cuya redacción vigente data del año 1970 (cfr. Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, XII Legislatura, Serie D: General, 05/02/2018, núm. 291, pp. 79-80). http://www.congreso.es/public_oficiales/L12/CONG/BOCG/D/BOCG-12-D-262.PDF#page=79.

La diversidad de regímenes dificulta la práctica de esta actividad en los diferentes lugares de nuestro país, a la vez que crea un estatuto diferenciado para la propiedad privada de las fincas que se hallan sometidas al régimen de los cotos privados de caza.

Concretamente, en el ámbito de las licencias de caza se ha suscrito un *Convenio de colaboración entre las Administraciones de las Comunidades Autónomas de Asturias, Comunitat Valenciana, Aragón, Extremadura, Madrid, Comunidad de Castilla y León y la Administración General del Estado, a través del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, para el establecimiento de las licencias interautonómicas de caza y de pesca en aguas continentales para todos sus territorios* (14/10/2015), con adhesión de las Comunidades Autónomas de Galicia (17/11/2015) y Región de Murcia (29/09/2017). Es de esperar que no se detenga la incorporación de nuevas Comunidades Autónomas y se pueda crear un verdadero espacio interior cinegético en el que los cazadores no vean entorpecida su afición por límites administrativos desproporcionados.

Un elemento clave en la coordinación entre el Estado y las Comunidades Autónomas, y de éstas entre sí, es la Estrategia Nacional de Gestión Cinegética, prevista en la disposición adicional cuarta de la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, pendiente todavía de aprobación por parte de la Conferencia Sectorial de Agricultura y Desarrollo Rural; precepto que, además, dispone

la creación del Registro Español de Infractores de Caza y Pesca, de carácter meramente informativo, al que las Comunidades Autónomas remitirán la información de que dispongan en la materia. La Ley, después de reconocer la competencia exclusiva de aquéllas en la materia, justifica la armonización pretendida en el principio de unidad de mercado, que se proyecta en la caza como actividad económica que es (cfr. exp. mot. IX).

Este estudio aborda la caza desde la perspectiva de la propiedad privada de las fincas o terrenos donde se desarrolla, pues la actividad cinegética, ya tenga por objeto especies terrestres o voladoras, ha de efectuarse desde una base territorial delimitada y el espacio aéreo que se proyecta en sentido vertical ascendente. El legislador no ha de ocuparse solo de establecer el régimen jurídico público de la caza sino que también ha de velar por la libertad y los derechos de los propietarios de las fincas por las que transiten los animales objeto de la actividad cinegética.

La estructura de la investigación aquí realizada comienza con un estudio del marco jurídico que sirve de soporte legal para la actividad de la caza. En segundo lugar, se analiza el régimen de los cotos privados de caza en cuarto que son objeto de un negocio jurídico privado. En tercer lugar, se aborda el estudio de los elementos de la relación arrendaticia, que es el modo a través del cual se produce ordinariamente la explotación de los terrenos cinegéticos. Finalmente, el régimen de la responsabili-

dad de los daños causados por las piezas de caza pondrá de manifiesto las consecuencias que pueden derivarse de la titularidad de un coto privado de caza y su cesión en arrendamiento.

ÍNDICE

ABREVIATURAS	5
PRÓLOGO	11
INTRODUCCIÓN	15
I. LA CAZA Y SU MARCO JURÍDICO	21
1. Marco jurídico estatal y autonómico: competencias «caza» y «legislación civil».....	22
2. Aspectos de Derecho público y Derecho privado de la caza.....	36
3. Concepto de actividad de caza.....	40
4. Naturaleza jurídica de la caza	43
5. Agricultura y caza	48
6. La facultad dominical de aprovechar cinegéticamente un terreno.....	51
A) Caza y derecho de propiedad.....	51
B) Otros títulos de Derecho privado dotados de la facultad de aprovechamiento cinegético.....	55
C) Los títulos aptos para el aprovechamiento cinegético de una finca pública	60

II. EL COTO PRIVADO DE CAZA COMO OBJETO JURÍDICO	65
1. Limitaciones de la propiedad de las fincas por razón de la caza.....	65
2. Concepto y elementos del coto privado de caza.....	70
3. Legitimación activa para su constitución ...	77
4. El terreno acotado.....	81
A) Terreno dotado de riqueza cinegética....	81
B) La continuidad del terreno.....	82
C) Pluralidad de fincas agrupadas.....	86
D) La unidad mínima de coto	91
E) Las fincas enclavadas y asimiladas.....	97
F) El plazo de duración del coto.....	106
G) Los cotos privados de caza constituidos sobre montes de titularidad pública	107
5. Elaboración de un plan cinegético	111
6. Resolución administrativa favorable	115
7. El titular del coto	117
8. Registro de cotos de caza.....	118
9. Efectos de su constitución	119
A) La reserva del derecho de caza	120
B) Obligaciones del titular del coto privado de caza.....	123
C) Cercamiento del terreno acotado	128
10. Extinción de un coto de caza.....	129
A) Causas de extinción.....	129
a) Muerte o extinción de la personalidad jurídica del titular.....	131
b) Renuncia del titular del coto	133
c) Pérdida del derecho de caza del titular del coto	137
d) Pérdida del objeto del acotamiento ..	138
e) Sanción	138

B) Efectos	140
11. Transmisión del coto de caza.....	140
III. LA RELACIÓN ARRENDATICIA	143
1. Arrendamiento cinegético de finca y arrendamiento de coto privado de caza	143
2. El arrendamiento cinegético de finca.....	146
A) Régimen del Código Civil	147
B) Ley de Arrendamientos Rústicos.....	148
C) Montes vecinales en mano común.....	154
D) Los montes de socios y de sociedades forestales	159
E) Fincas de titularidad pública	162
F) El arrendamiento cinegético de fincas en el Derecho civil autonómico.....	163
a) Cataluña.....	164
b) Galicia.....	167
c) Comunidad Valenciana	169
d) Navarra.....	171
e) País Vasco	172
f) Islas Baleares.....	172
g) Recapitulación.....	173
3. Marco legal del arrendamiento de coto privado de caza	174
A) Régimen jurídico general	174
B) Régimen jurídico en el Derecho de caza autonómico.....	175
4. Características del contrato	177
5. Elementos del contrato de arrendamiento de coto privado de caza	181
A) Partes contratantes.....	181
B) Objeto	184
C) Forma	185
D) Duración.....	191

E) Arrendamiento celebrado por la Administración pública.....	195
6. Vicisitudes de la relación contractual	199
A) Iniciación.....	199
B) Contenido	202
a) Obligaciones del titular del coto	202
b) Las obligaciones del arrendatario.....	207
c) Las mejoras en el coto.....	215
d) Derecho de adquisición preferente del coto arrendado	216
e) Subarriendo del coto y cesión del contrato	217
C) Terminación	225
IV. RESPONSABILIDAD EXTRACONTRACTUAL DEL ARRENDATARIO	233
1. La prevención de daños	234
2. Marco legislativo.....	239
3. Responsabilidad por daños causados a los vehículos en circulación	248
A) Antecedentes	248
B) Elementos	257
a) El accidente de tráfico	259
b) El lugar del accidente: la vía pública	262
c) La consecuencia directa.....	263
d) La acción de caza colectiva	264
e) Las especies de caza mayor.....	265
f) Circunstancia temporal del accidente	267
g) Ámbito de la responsabilidad	268
4. Responsabilidad por daños causados a la agricultura y otros	272
A) El sujeto responsable.....	272
B) Los daños y sus circunstancias.....	277
C) Cualificación del animal causante.....	277
D) La procedencia de la pieza de caza	282

E) La exclusión de la responsabilidad civil	286
5. Responsabilidad extracontractual del arrendatario en las leyes autonómicas de caza...	287
A) Consideración general	287
B) Accidentes de tráfico.....	292
C) Daños a la agricultura y otros.....	294
D) Recapitulación.....	302
V. BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA.....	305
1. Bibliografía	305
2. Webgrafía.....	312

