



JUNTA VECINAL DE XXX
SR. PRESIDENTE
XXX
(BURGOS)

Asunto: Falta de pago del precio por el aprovechamiento del coto de caza

Estimado Señor:

De nuevo nos dirigimos a Ud. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **945/2023**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión al incumplimiento de las condiciones del contrato de arrendamiento de los derechos cinegéticos del acotado de su localidad.

Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre las cuestiones planteadas, nos dirigimos a esa Junta Vecinal solicitando información correspondiente a la problemática que constituye el objeto de la presente reclamación. Del análisis de la información facilitada por el autor de la queja y la Administración que obra en estas dependencias, **se desprenden los siguientes hechos.**

La cuestión objeto de queja hace referencia a los retrasos por parte del adjudicatario del abono de los pagos anuales derivados del aprovechamiento del coto de caza BU-XXX, sito en la localidad burgalesa de XXX. Según afirma el reclamante, esta demora supondría la rescisión automática del contrato suscrito en su día, tal como lo ha solicitado en varias ocasiones Dña. XXX, en su condición de vocal de la Junta Vecinal de XXX. Además, se denunciaba por el autor de la queja que no se haya exigido al arrendatario el pago del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante, el IVA), y que se haya permitido que el pago lo realice una persona jurídica en vez de la persona física adjudicataria del aprovechamiento de ese acotado.

En su respuesta, la citada Entidad Local menor nos reconoció que era la titular de dicho acotado y que *“los retrasos en el pago por el disfrute del Coto en la temporada 2023-2024 han sido, a su juicio, de escasísima entidad, no habiendo llegado al mes de retraso desde la fecha fijada en el contrato (15 de marzo), realizándose el ingreso el*



12 de abril de 2023”. No obstante lo cual, tal como se le había informado a la peticionaria en su comunicación de XXX de junio de 2023, la citada Junta Vecinal no tenía intención de proceder a la rescisión automática del contrato de adjudicación suscrito el XXX de agosto de 2021 con D. XXX, ya que no se consideraba un impago como los sufridos con el anterior adjudicatario y en los que fue necesaria la reclamación judicial. Asimismo, en relación con el hecho de que las cantidades correspondientes a la temporada 2022-2023 hayan sido abonadas por una persona jurídica, la Junta Vecinal de XXX insistía en que, como ya se le informó a la Sra. XXX, se trata de una cuestión completamente irrelevante, ya que considera que lo importante es que se pague la cantidad pactada conforme a lo previsto en el Código Civil.

Por último, la citada Entidad Local menor estimaba que tampoco debe exigirse al Sr. XXX que pague el IVA correspondiente al no estar incluida esa previsión en el contrato de adjudicación suscrito en su día. Sin embargo, sobre esta cuestión, la Sra. XXX volvió a presentar una nueva reclamación ante esa Junta Vecinal (Reg. entrada Ayuntamiento de XXX) en la que seguía insistiendo en la necesidad de exigir el pago de ese impuesto estatal.

A la vista de lo informado, procedemos a poner de manifiesto **la argumentación jurídica** en la que se basa la presente Resolución.

Para analizar la presente queja, debemos partir del artículo 22.1 de la Ley 4/2021, de 1 de julio, de Caza y Gestión Sostenible de los Recursos Cinegéticos de Castilla y León, que define los cotos de caza como *“aquellas superficies continuas de terreno no urbano susceptibles de aprovechamiento cinegético, que hayan sido constituidas como tales conforme a lo previsto en esta ley”*. La declaración de los acotados corresponde a los Servicios Territoriales de Medio Ambiente de cada provincia conforme al procedimiento establecido en el Decreto 83/1998, de 30 de abril, por el que se desarrolla reglamentariamente el Título IV «De los terrenos», de la anterior Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León. En este caso, de acuerdo con la documentación obrante en esta Procuraduría, ha quedado acreditado que el titular del coto de caza BU-XXX es la Junta Vecinal de XXX, por lo que la responsabilidad de la gestión de dicho acotado corresponde a esa Entidad Local Menor.

En este caso, la cuestión objeto de discusión debe centrarse en el posible incumplimiento o no del contrato suscrito el XXX de agosto de 2021 entre la Junta Vecinal y el Sr. XXX, como adjudicatario del acotado, ya que el abono de la cantidad pendiente en la temporada 2023-2024 no se realizó en el plazo fijado en la cláusula segunda de esa relación: *“La renta de cada campaña cinegética será pagada por adelantado y siempre antes del día XXX de marzo de cada campaña (el subrayado es nuestro)”*. Para solventar esta cuestión, debemos acudir al contenido de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE,



de 26 de febrero de 2014, conforme al cual nos encontramos ante un contrato privado, tal como se deduce de lo dispuesto en su artículo 9.2: “*Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles...*”. Al respecto, debemos resaltar que, a la hora de dilucidar los conflictos que pudieran surgir en esa materia, los Tribunales han delimitado muy claramente la naturaleza jurídica privada de los contratos de arrendamiento de derechos cinegéticos (a título de ejemplo, cabría citar las Sentencias de 8 y de 26 de julio de 2024 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, sede en Burgos, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León).

De esta forma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.2 de esa norma, dichos contratos “*se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado (el subrayado es nuestro)*”. Por lo tanto, en este caso debemos acudir lo previsto en el artículo 1124 del Código Civil, el cual establece que “*la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos (el subrayado es nuestro). También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible*”.

De esta forma, no es cierto que opere de manera automática la resolución del contrato, siendo ésta una posibilidad que la normativa confiere a la Junta Vecinal, ya que como afirma la Jurisprudencia, únicamente puede exigir la resolución el sujeto de la obligación recíproca que ha cumplido su obligación (SSTS de 29 de enero de 2000, 14 de marzo de 2003, 10 de diciembre de 2009, entre otras muchas). Además, debemos tener en cuenta que el mero retraso o el cumplimiento parcial de la obligación no impide el efecto resolutorio cuando estamos ante un efecto no esencial, que no frustra el fin práctico perseguido por el negocio ni evidencia una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento (STS de 7 de marzo de 2008). En igual sentido se expresa la jurisprudencia que interpreta el art. 1.556 CC regulador de la rescisión del arrendamiento, exigiendo, para poder hablar de incumplimiento, que este sea inequívoco y objetivo, de manera que impida la realización del fin del contrato (STS de 15 de octubre de 2012).

Por último, podemos mencionar la Sentencia de 20 de diciembre de 2018 de la Audiencia Provincial de Palencia que, ante un retraso en el pago de la cantidad anual que



debía abonar el adjudicatario a una Junta Vecinal titular de un coto de caza, no consideraba dicho incumplimiento como esencial y, por tanto, no implicaba una resolución automática: *“Aun cuando podamos aceptar los dos hechos que sustentan el argumento de la recurrente, la falta de pago parcial de la última anualidad previa a la pérdida del derecho de aprovechamiento que ha motivado este pleito y el retraso en el plazo de abono de parte del precio, es lo cierto que ninguno de los dos hechos puede considerarse trascendental para la eficacia del contrato, máxime cuando ambas situaciones han sido aceptadas de alguna manera por la propia entidad demandada quien en ningún momento ejercitó la acción rescisoria que contemplaba el contrato, asumiendo con su propia conducta la tolerancia ante un incumplimiento claramente menor, especialmente en el caso del plazo (el subrayado es nuestro), pues aun cuando se hubiese incumplido ese plazo al abonarse parte del precio con posterioridad al 15 de julio es lo cierto que la Junta Vecinal aceptó el pago retrasado sin que conste objeción alguna, convalidando con su actuar la vigencia del contrato. (...) En definitiva, todos estos datos permiten afirmar la intrascendencia del retraso en el cumplimiento que opone la parte demandada en defensa de su oposición a la pretensión resolutoria esgrimida por el actor en su demanda. En consecuencia, se impone la desestimación del primero de los motivos que fundan el recurso”*.

De idéntica manera cabe argumentar en lo que se refiere a que el pago de la cantidad correspondiente a la temporada 2022-2023 lo realizase una persona jurídica distinta al adjudicatario, ya que, como se prevé en el artículo 1158 del Código Civil, *“puede hacer el pago cualquier persona (el subrayado es nuestro), tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación, ya lo conozca y lo apruebe, o ya lo ignore el deudor”*.

Sin embargo, en lo que se refiere a la falta de pago del IVA por parte del adjudicatario, debemos advertir que en este caso se ha cometido una irregularidad por parte de la Junta Vecinal de XXX, puesto que, como acertadamente afirmaba la Sra. XXX en su última comunicación remitida a la citada Entidad Local menor, se ha fijado por la Jurisprudencia como doctrina esencial en la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2022, que *“a los efectos de aplicar la exención relativa a las operaciones de arrendamientos que tengan la consideración de servicios y a la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, actualmente recogida en el artículo 20.Uno.23º a) LIVA (Ley 37/1992, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido), el arrendamiento del aprovechamiento cinegético en un terreno no está incluido en la referida exención (el subrayado es nuestro)”*.

En consecuencia, como se ha reiterado en sentencias posteriores referidas a cotos de caza en Castilla y León (SSTS de 28 de febrero, de 21 de marzo, de 18 de mayo, de 16 de noviembre y de 11 de diciembre de 2023, y de 14 y de 23 de mayo de 2024) que casaron diferentes resoluciones judiciales de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, sede en Burgos, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, debe exigirse por las



entidades locales titulares de los cotos de caza a sus adjudicatarios el pago del IVA correspondiente a la cantidad económica que debe abonar en los términos recogidos en el contrato suscrito en su día. Al respecto, debemos recordar que dicha Junta Vecinal podría incurrir en una infracción tributaria ante la Administración del Estado en el supuesto de que no cumpliera con dicha obligación.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

ÚNICO: Que, siguiendo la doctrina fijada en la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2022 que declara que el arrendamiento del aprovechamiento cinegético en un terreno no está incluida en la exención prevista en el artículo 20 Uno 23º a) de la Ley 37/1992, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, se adopten las medidas pertinentes por parte del órgano competente de la Junta Vecinal de XXX para exigir al adjudicatario del coto de caza BU-XXX, del que es titular esa Entidad Local menor, que abone el IVA correspondiente de la cuantía económica fijada para cada temporada cinegética en el contrato de arrendamiento suscrito el XXX de agosto de 2021.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma **en el plazo de dos meses**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución. En el caso de que se acepte, se ruega dé traslado, si es posible, a esta Procuraduría para su conocimiento de copia de los actos administrativos que lleve a cabo para cumplir esta Resolución emitida.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López