

José María Caballero Lozano, *El arrendamiento de Cotos Privados de Caza*, Lugar de edición, Madrid, 2018, 317 páginas.



Esta reseña está sujeta a una [licencia “Creative Commons Reconocimiento-No Comercial” \(CC-BY-NC\)](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

DOI: <https://doi.org/10.24197/reecap.261.2023.306-309>

El libro objeto de esta reseña realiza un análisis en profundidad sobre el régimen jurídico de los contratos de arrendamiento de cotos privados de caza, un tema de enorme complejidad, no solo por la ausencia de una regulación específica al respecto, sino también por su carácter interdisciplinar, lo cual exige del conocimiento previo de ciertas instituciones jurídicas a efectos de poder realizar cualquier propuesta en este sentido.

La obra se divide en cuatro capítulos: los dos primeros dedicados al régimen jurídico de la actividad cinegética y a los cotos de caza como objeto de contratación; el tercero, referido a la relación arrendaticia de los cotos privados de caza y el cuarto, centrado en el régimen de responsabilidad extracontractual del arrendatario por los daños causados en el ejercicio de dicha actividad.

La redacción de los capítulos primero y segundo permite al lector sumergirse en el tema central de esta obra, a partir de un conocimiento previo de lo que es la actividad cinegética y su tratamiento por el legislador, así como de la regulación de los cotos privados de caza. Con relación a la actividad de caza, el autor nos advierte, en primer lugar, de las dificultades que se presentan en España para practicar esta actividad, teniendo en cuenta los diferentes regímenes jurídicos que coexisten, pues su regulación va a variar dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se pretenda ejercer dicha actividad. Tras esta advertencia, el profesor Caballero enumera las distintas normas que rigen en materia de caza en cada una de estas Comunidades, además de definir qué debe entenderse por caza y cuáles son los títulos de Derecho privado que atribuyen a una persona la facultad de realizar un aprovechamiento cinegético de la finca. Por otra parte, el autor explica las distintas formas de cesión de esta facultad cuando el terreno pertenece a una entidad pública.

Por lo que respecta a la finca en la que se desarrolla la actividad de caza, el autor hace mención, en el capítulo segundo, a la importancia de su tipología como pieza clave para el ejercicio de esta actividad, pues existen terrenos en los cuales queda totalmente prohibida, como son las fincas localizadas en parques nacionales. En otros supuestos, aunque la actividad de caza no queda excluida, es necesario adoptar medidas especiales para la protección de

las personas y sus bienes, como sucede con las zonas de seguridad o las fincas próximas a estas. Además, deberá disponerse de una resolución administrativa que así lo reconozca. Como bien explica el autor, será el titular del derecho de aprovechamiento sobre la finca quien deba solicitar que se declare por parte de la Administración que dicha finca es apta para la creación de un coto privado de caza. El titular de este derecho puede ser el propietario del terreno o cualquier persona que disponga de algún otro derecho que le permita desarrollar en él la actividad cinegética, como pueda ser el titular de un derecho de uso derivado de una relación arrendaticia.

Por lo que se refiere al contrato de arrendamiento de coto privado de caza, el profesor Caballero comienza el capítulo tercero distinguiendo el arrendamiento cinegético de finca del arrendamiento de coto privado de caza. Son varias las diferencias que existen entre ambos tipos de contrato. Con relación al objeto, en el primero se cede el aprovechamiento cinegético de una finca, lo que da derecho a capturar los animales que lo transitan tanto por tierra como por aire; mientras que en el segundo se arrienda un coto privado de caza ya existente, disponiendo el arrendatario del goce y uso de los terrenos integrantes del mismo con sus pertenencias, incorporaciones y accesorios. Si bien el contrato de arrendamiento de coto privado de caza se rige por la Ley de Caza aplicable en la Comunidad Autónoma correspondiente y, supletoriamente, por las normas autonómicas sobre arrendamientos o, en su defecto, la normativa de arrendamientos del Código Civil; en el contrato de arrendamiento cinegético, se aplicará una normativa u otra dependiendo de la cualidad jurídica del arrendador. Por otra parte, hay que tener en cuenta que, de tratarse de fincas de propiedad privada, será de aplicación el Código Civil y la Ley de Arrendamientos Rústicos, salvo que en dicha Comunidad Autónoma exista una legislación propia en materia de arrendamientos rústicos. De tratarse de fincas de propiedad pública, habrá que acudir a la legislación administrativa. Se aplicará la Ley de Montes Vecinales en Mano Común si el terreno tiene dicha caracterización.

El autor dedica la mayor parte del capítulo tercero a los elementos del contrato, pudiendo encontrarse en él referencias a los sujetos contratantes, al objeto del contrato, a la forma o a su duración. Con relación a estos elementos, resulta destacable la mención que realiza el autor a la posibilidad de que una Administración Pública pueda ser sujeto contratante, cediendo un coto de caza en arrendamiento; o la libertad de forma que caracteriza a estos contratos, si bien no debemos olvidar la posibilidad que tiene una de las partes de compeler a la otra a otorgar escritura pública, en aplicación del art. 1279 CC, siempre que se trate de un contrato de arrendamiento de seis años de duración

o superior (art. 1280 CC). Encontramos también referencias a ello en la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos, en el art. 11, el cual exige que este tipo de arrendamientos consten por escrito, lo que hace suponer que se trata de una exigencia de validez y eficacia. Por lo que se refiere a la duración del contrato, en aplicación del art. 1543 CC, esta deberá quedar determinada en el mismo. Señala el precepto que “en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”. En aquellos casos en que el contrato tenga una duración indeterminada, compartimos la solución que apunta el autor en orden a la aplicación analógica del art. 1577 CC, lo que requiere atender al año agrícola.

En cuanto al contenido del contrato, las partes podrán establecer las cláusulas que consideren conveniente, siempre que respeten los límites del art. 1255 CC. Sobre este particular, el autor expone en su libro cuáles son, a su entender, los derechos y obligaciones que van a integrar necesariamente esta relación contractual. Por lo que respecta al titular del coto de caza, el autor enumera tanto la obligación de conservar y reparar la finca acotada como la de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa, obligaciones estas que, por otra parte, aparecen reguladas en el Código Civil como exigibles en cualquier tipo de contrato de arrendamiento de cosa. Por lo que se refiere a las obligaciones del arrendatario, se incluyen la obligación de pago de la renta, desarrollar la actividad de caza con la diligencia de un buen padre de familia, pagar los gastos derivados de la escritura del contrato, comunicar al titular los ataques de terceros o restituir la finca en el momento de finalización del contrato. Estas obligaciones aparecen también contempladas en el Código Civil, en los artículos dedicados a los derechos y obligaciones del arrendatario (arts. 1555 y ss. CC).

El autor se refiere, en último término, a los derechos de adquisición preferente, al contrato de subarriendo y a la cesión de contrato. Como bien señala, salvo que exista normativa autonómica al respecto, se aplicarán las normas de Derecho Común; en concreto, la Ley de Caza, la Ley de Arrendamientos Rústicos y el Código Civil.

El libro se cierra con un tratamiento pormenorizado de la responsabilidad civil extracontractual del arrendatario de un coto privado de caza. El autor expone el régimen aplicable a partir de la distinción de los tipos de daños que se pueden causar en el desarrollo de la actividad cinegética. En concreto, se refiere a la responsabilidad civil derivada de los daños causados por las piezas de caza a los vehículos en circulación, a la agricultura, o cualquier otro daño personal o patrimonial que se pueda ocasionar a partir del ejercicio de la actividad de caza. Por lo que respecta a la legislación aplicable, el autor

analiza este tema teniendo en cuenta tanto la normativa autonómica como estatal.

En definitiva, nos encontramos ante una monografía altamente recomendable, no solo por la originalidad del tema objeto de estudio, el cual no había sido abordado hasta el momento con esta profundidad, sino también por la sencillez y claridad con la que se afronta una materia de enorme calado como es la de las relaciones arrendaticias respecto de cotos privados de caza.

LAURA ZUMAQUERO GIL
Universidad de Málaga
laurazg@uma.es