



ASUNTO: BIENES/ARRENDAMIENTO DE COTO

Posibilidad de arrendamiento de terrenos a Sociedad de Cazadores para constitución de un coto social

107/13

FD

INFORME

I. ANTECEDENTES

Según los datos aportados por el Ayuntamiento referenciado, los antecedentes del asunto objeto del presente informe, de manera resumida, son los siguientes:

— Con fecha X de abril de 2013, tiene entrada en la Oficialía Mayor escrito del Ayuntamiento de XX, mediante el que se solicita informe en relación con la posibilidad de "... arrendamiento de terrenos para Sociedad de Cazadores y Coto Social.", añadiendo en el apartado de Otros datos de interés que se ha aprobado una moción por el Pleno de la Corporación para la cesión de terrenos.

— Junto con la solicitud de informe, se acompaña copia del escrito mediante que contiene la moción, suscrito por la Portavoz del Grupo Municipal Socialista de XX, en el que se recoge el acuerdo aprobado (así se deduce de la anotación manuscrita consignada en el mismo) en los siguientes términos: "Que se efectúe la cesión de la titularidad de los terrenos segregados, a favor de la Sociedad Local de Cazadores y de esta manera este adquiera la



condición de Coto de Caza de naturaleza social, en los términos establecidos en la ley.”

II. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Constitución Española de 1978 (CE).
- Código Civil (CC).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL).
- Ley 33/2004, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).
- Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSP).
- Ley 14/2010, de 9 de diciembre, de Caza de Extremadura (LCEX).
- Reglamento por el que se regula la gestión cinegética y el ejercicio de la caza, aprobado por el DECRETO 91/2012, de 25 de mayo (RCEX).
- Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL).

III. FONDO DEL ASUNTO.

1º. Antes de entrar en el fondo del asunto planteado por el Ayuntamiento, conviene que, aunque sólo sea superficialmente, se trate sobre la intención primera que, según parece justifica el acuerdo adoptado, que no es otra que la creación de un coto social, como así se señala en el mismo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la LCEX su ejercicio en Extremadura está sometido en principio una triple limitación: 1, quien pretenda practicarla tiene que estar en posesión de la correspondiente licencia; 2, se ejercita exclusivamente sobre especies cinegéticas; y 3, se lleva a cabo en los terrenos determinados en la misma ley (a lo que hay que añadir en la



actualidad el RCEX). Por su parte, el artículo 8.1 de la misma norma, clasifica los terrenos en cinegéticos y no cinegéticos, para en el apartado 2 prohibir permanentemente la caza en estos últimos; con ello, se invierten los términos de la anterior normativa, desapareciendo los terrenos de aprovechamiento cinegético común, en los que, al amparo de la anterior normativa, se ejercitaba la caza libremente sobre las especies cinegéticas, por los titulares de la correspondiente licencia. Por tanto, la caza está limitada exclusivamente a los terrenos cinegéticos, cuya clasificación se realiza en el artículo 16, entre los que incluye los Cotos de Caza que, a su vez son clasificados en Cotos Sociales, Cotos Privados de Caza y Refugios para la Caza. El artículo 20.1 define la categoría genérica como "... aquellas

superficies continuas de terreno susceptibles de aprovechamiento cinegético, cuando sean autorizados por el órgano competente en materia de caza.", en tanto que el artículo 21 define y regula los Cotos Sociales en los siguientes términos:

"1. Son aquellos cotos de caza cuya titularidad corresponde a las Sociedades Locales de Cazadores inscritas en el registro al que se refiere el artículo 71 y en los que el aprovechamiento cinegético se realiza por los socios, sin ánimo de lucro.

1. 2. La superficie mínima continua necesaria para constituir un Coto Social es de 250 hectáreas.

2. 3. Un Coto Social podrá tener toda o parte de su superficie fuera del municipio al que pertenezca la Sociedad Local de Cazadores titular del mismo. Dicha superficie tributará en mayor medida que la que se encuentre en el propio municipio. No obstante, cuando la parte del coto social ubicada dentro del municipio al que pertenezca la Sociedad Local de Cazadores titular de aquel sea inferior a 500 hectáreas, hasta un máximo de 500 hectáreas del resto de su superficie tributarán en igual medida que las anteriores.

3. 4. La autorización de Coto Social corresponde a la Consejería competente en materia de caza, previa solicitud de la Sociedad Local de Cazadores interesada. Para su constitución, la Sociedad Local de Cazadores deberá acreditar la titularidad de los aprovechamientos cinegéticos de los terrenos que pretende acotar.



4. 5. La gestión de los Cotos Sociales se realizará directamente por sus titulares, quedando prohibido el arriendo, la cesión, o cualquier otro negocio jurídico de similares efectos sobre los aprovechamientos cinegéticos.”

La propia LCEX, también define las Sociedades Locales de Cazadores como “... asociaciones de ámbito local que tengan como fin básico el ejercicio de la caza.” (artículo 71.1), dedicando el resto del precepto a establecer sus requisitos, características y las reglas generales de su funcionamiento, siendo sus elementos más relevantes los siguientes: 1, pertenecerán un municipio, entidad local menor o pedanía; 2, es preceptiva su inscripción el Registro de Sociedades Locales de Cazadores; 3, al menos el 80 por 100 de los socios deben ser cazadores locales; y 4, como norma general sólo habrá sociedad por municipio, pero podrá existir otra por cada entidad local menor o pedanía.

2º. El artículo 4.1 del TRLCSP, después de excluir de su ámbito de aplicación, entre otros, a los contratos “p) ... arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, ...”, establece en el apartado 2 que “... se regularán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.”

Para la concreción de la legislación patrimonial de las Entidades Locales hay que acudir artículo 2.2 de LPAP, el cual determina que, “2. Serán de aplicación a las ... entidades que integran la Administración local y entidades de derecho público vinculadas o dependientes de ellas los artículos o partes de los mismos enumerados en la disposición final segunda.”, norma que establece los títulos competenciales y los preceptos de la ley que son de aplicación general o tienen el carácter de legislación básica. En lo referente al aprovechamiento y explotación de bienes patrimoniales de las Entidades Locales, contempla los siguientes preceptos básicos: Artículo 7.1, que define los bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales como “... los que, siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tengan el carácter de demaniales.”

Artículo 8.1, que dispone que la gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales, por las Administraciones Públicas, deben ajustarse, entre otros principios, a los regulados en sus apartados “b) Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.” y “c) Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.” Artículo 106.1, que establece que “1.La



explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico.”

Artículo 107.1, que, en lo que concierne a la forma de adjudicación de los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales, determina que “... se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.” Artículo 110.3, que instituye el orden jurisdiccional civil como “... el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.”

Ante la falta de legislación autonómica en materia de bienes de las Entidades Locales, en cualquier caso resultará de aplicación lo dispuesto, como legislación especial en este aspecto, en los artículos 92 del RBEL. Igualmente, si bien con carácter supletorio, como dispone el artículo 1.2.d) del RBEL, los preceptos que no son de aplicación general ni tienen carácter básico de la LPAP no básicos ni de aplicación general: artículos 105 a 108), que regulan el aprovechamiento y explotación de los bienes patrimoniales, y, por remisión del apartado 2 del artículo 106, los artículos 110 a 114, que recogen las disposiciones generales a que habrá de someterse la gestión de estos contratos.

De ello, se concluye que los procedimientos de adjudicación de los contratos patrimoniales no son otros que los previstos en la legislación patrimonial, pese a la remisión general que realiza el artículo 4.2 del TRLCSP. Así lo ha entendido la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en su más reciente informe 47/2011, de 1 de marzo de 2012, en el que dictamina que “2. ... debe advertir que si la figura del contrato menor y la del procedimiento negociado son propias de la Ley de Contratos del Sector Público, hoy de su Texto refundido, ... ambas modalidades o procedimientos de adjudicación no pueden ser aplicados en los contratos patrimoniales, considerando al propio tiempo que la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas señala que



las formas de adjudicación, de singular aplicación en los supuestos que cita, son la subasta, el concurso y la adjudicación directa ...

3. Sin embargo, si debe destacarse que en la exclusión de la aplicación del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público se determina que normas serán aplicables resultando que en las mismas, ya referidas en el texto del escrito recibido, existen normas que permiten adjudicar el contrato sin mayor dificultad, y así resulta de lo establecido al respecto tanto en el artículo 107 de la Ley 33/2003 como en el artículo 92 del Reglamento de bienes. CONCLUSIÓN. Por lo expuesto la Junta Consultiva de Contratación Administrativa entiende que al estar excluidos del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público los contratos patrimoniales, no pueden aplicarse a los mismos las modalidades que son propias de las normas que regulan tales contratos, como el procedimiento negociado y el contrato menor, pudiendo aplicar en cada caso la subasta, el concurso o la adjudicación directa.”

3º. Al atenernos al sistema de fuentes expuesto, la regla general es la de adjudicación del contrato por concurso, admitiéndose la adjudicación directa solo en los supuestos tasados en el artículo 107.1 de la LPAP que, además, impone a la Administración adjudicataria la carga de justificar suficientemente en el expediente las circunstancias determinantes de esta forma de adjudicación, que si bien está admitida es excepcional.

De las circunstancias enumeradas en el tan citado artículo 107.1 de la LPAP, podría concurrir en el supuesto que nos plantea el Ayuntamiento de XX las relativas a las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda y la singularidad de la operación. Ello es así, si tenemos en cuenta que la intención municipal no es otra que la creación de un Coto Social para que los cazadores de la localidad realicen su actividad venatoria. Hay que tener presente que la localidad es eminentemente rural, muy alejada de otros núcleos de población y sobre todo de ciudades más habitadas, donde las posibilidades de esparcimiento están casi limitadas al disfrute de un medio ambiente privilegiado y a las actividades que se puede realizar en el mismo: senderismo, aprovechamientos naturales, caza y pesca. No mueve por tanto al Ayuntamiento afán de dividendo alguno (que puede satisfacer con otros aprovechamientos, agrícolas, ganaderos o forestales, sin duda más lucrativos, que son compatibles con la caza) sino contribuir “... a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.”, como establece el artículo 25.1 de la LBRL, precepto que le faculta para promover toda clase de



actividades y prestar cuantos servicios públicos estime convenientes. A ello debe añadirse que, como hemos visto, solo las Sociedades Locales de Cazadores pueden crear los cotos sociales y las propias peculiaridades de estos espacios cinegéticos, que están concebidos para garantizar el ejercicio de la caza a los cazadores locales y sobre los que el artículo 21.5 de la LCEX prohíbe terminantemente "... el arriendo, la cesión, o cualquier otro negocio jurídico de similares efectos sobre los aprovechamientos cinegéticos."

Se dieran por tanto aquellas peculiaridades exigidas: 1, se trata de un bien peculiar; 2, la demanda es limitada; y 3, la singularidad de la operación. Circunstancias todas ellas que podrían darse, ya que los bienes se cederían a los exclusivos fines de realizar un aprovechamiento de carácter especial, la caza social a favor de los cazadores locales, que a su vez compatible con otros como los aprovechamientos agropecuarios y forestales, y en la constitución de los cotos sociales está reservado en exclusiva a las Sociedades Locales de Cazadores que, en principio parece que sería única en XX, si bien se advierte que conforme a lo establecido en el artículo 71.3 de la LCEX puede existir otra Sociedad Local en la pedanía de XX. También podría sustentar esa singularidad requerida la circunstancia de que la explotación de los terrenos se cederían para un fin concreto y exclusivo: que se constituya el coto social. Como se ha dicho, el artículo 107.1 de la LPAP impone la justificación de todos estos aspectos. Si así se hiciera, parece que no habría impedimento para que se adjudiquen los terrenos de manera directa y para los fines expresados. Si no se acreditara la existencia de esas circunstancias o, incluso, acreditada alguna de ellas se evidenciara la existencia de otra Sociedad Local de Cazadores en la pedanía de XX, debería acudir en tales casos al concurso.

Por lo que concierne a los aspectos materiales, el terreno debe ser una superficie continua de al menos 250 hectáreas, conforme a lo exigido en los artículos 20.1 y 21.2 de la LCEX; el plazo máximo del contrato no excederá de veinte años, incluidas las prórrogas, según determina el artículo 106.2 de la LPAP (precepto de aplicación supletoria); debiendo determinarse el importe del aprovechamiento mediante la regla prevista en el artículo 92.3 de RBEL. Desde el punto de vista formal, el acuerdo se adoptará por el Alcalde o Ayuntamiento Pleno, en aplicación de las reglas de la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP, una vez decididos los aspectos materiales de la contratación.

Badajoz, abril de 2013.
