



Roj: SAP GU 410/2013  
Id Cendoj: 19130370012013100410  
Órgano: Audiencia Provincial  
Sede: Guadalajara  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 57/2013  
Nº de Resolución: 207/2013  
Procedimiento: CIVIL  
Ponente: MANUEL EDUARDO REGALADO VALDES  
Tipo de Resolución: Sentencia

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1**

**GUADALAJARA**

**SENTENCIA: 00207/2013**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1 de GUADALAJARA**

N01250

Domicilio: PASEO FERNANDEZ IPARRAGUIRRE NUM. 10

Tfno.: 949-20.99.00

Fax: 949-23.52.24

19130 37 1 2013 0100125

**ROLLO: RECURSO DE APELACION (LECN) 0000057 /2013**

**Juzgado de procedencia:** JDO.PRIMERA INSTANCIA N.1 de GUADALAJARA

**Procedimiento de origen:** PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000947 /2011

Apelante: ASOCIACION AGRICULTORES, GANADEROS Y PRIOS DE FINCAS RUSTICAS DE GALAPAGOS

Procurador: ANTONIO EMILIO VEREDA PALOMINO

Abogado: LUIS FERNANDEZ ECHEVERRIA

Apelado: Sixto

Procurador: FRANCISCA ROMAN GOMEZ

Abogado: LUIS DOMINGO Y BENITO

**ILMOS. SRES. MAGISTRADOS**

**Dª ISABEL SERRANO FRÍAS**

**D. MANUEL EDUARDO REGALADO VALDÉS**

**D. JOSE AURELIO NAVARRO GUILLÉN**

**SENTENCIA Nº 207/13**

En Guadalajara, a uno de octubre de dos mil trece.

VISTO en grado de apelación ante la Audiencia Provincial de GUADALAJARA, los Autos de Procedimiento Ordinario 947/11, procedentes del JUZGADO DE 1ª INSTANCIA nº 1 de Guadalajara, a los que ha correspondido el Rollo nº 57/13, en los que aparece como parte apelante, ASOCIACIÓN AGRICULTORES, GANADEROS Y PROPIETARIOS DE FINCAS RÚSTICAS DE GALÁPAGOS, representada por el Procurador de los tribunales D. ANTONIO EMILIO VEREDA PALOMI **NO**, y asistida por el Letrado D. LUIS FERNÁNDEZ ECHEVERRÍA y, como parte apelada, D. Sixto representado por la Procuradora de los tribunales Dª

FRANCISCA ROMÁN GÓMEZ, y asistido por el Letrado D. LUIS DOMÍNGUEZ Y BENITO, sobre reclamación de cantidad, y siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. MANUEL EDUARDO REGALADO VALDÉS.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se aceptan los correspondientes de la sentencia apelada.

SEGUNDO.- En fecha 19 de junio de 2012 se dictó sentencia, cuyo fallo fue rectificado mediante el auto de 22 de junio de 2012 y cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: *"Acuerdo rectificar la sentencia de 19/6/12 , dictada en los presentes autos, en el sentido de sustituir el fallo de la misma por el siguiente: Con estimación parcial de la demanda promovida a instancias de la Asociación de Agricultores, Ganaderos y Propietarios de Fincas Rústicas de Galápagos, representada por el Procurador Sr. Vereda Palomino y asistida por el letrado Sr. Luis Fernández Echevarría contra D. Sixto , debo condenar y condeno al demandado a abonar a la actora la cantidad de 23.300 euros (22.800 + 500), incrementada con el interés legal.= En materia de costas no procede hacer especial pronunciamiento"*.

TERCERO.- Notificada dicha resolución a las partes, por la representación de ASOCIACIÓN AGRICULTORES, GANADEROS Y PROPIETARIOS DE FINCAS RÚSTICAS DE GALÁPAGOS se interpuso recurso de apelación contra la misma; admitido que fue, emplazadas las partes y remitidos los autos a esta Audiencia, se sustanció el recurso por todos sus trámites, llevándose a efecto la deliberación y fallo del mismo el día de la fecha.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado las prescripciones legales con inclusión del plazo para dictar sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se aceptan los de la resolución recurrida en cuanto no se opongan a los que siguen.

Resumen de antecedentes. Aparecen perfectamente delimitados en el fundamento de derecho primero de la sentencia y los reproducimos, siquiera sintéticamente, para la adecuada comprensión de los motivos del recurso y de los razonamientos de esta Sala, a saber, el ejercicio por la parte actora de una acción de reclamación de cantidad contra el demandado como arrendatario de un coto de caza por las anualidades correspondientes a 2.008-2.009, 2.009-2.010, 2010-2011, 2.011-2012, así como 500 euros pendientes de la anualidad 2006-2007.

La parte demandada opone diversos incumplimientos contractuales de la actora ( arrendadora ) y, concretamente vistos los motivos del recurso, la circunstancia de haber arrendado a terceros el derecho a cazar corzo y **jabalí** a partir de la anualidad 2007-2008 los cuales se pueden cazar en el coto como aprovechamiento secundario desde la dicha temporada 2007-2008.

El juez de instancia tras considerar en sus razonamientos que el objeto del contrato de arrendamiento no quedaba constreñido a la caza menor aprecia incumplimiento contractual de la parte actora por ceder el aprovechamiento de caza mayor a terceros, dotándolo de eficacia a partir del momento en el que el arrendatario comunica por fax su voluntad de resolver el contrato con fecha 10 de febrero del año 2.009. En su consecuencia estima parcialmente la demanda por la cantidad de 500 euros correspondientes al año 2006 y por el importe de la anualidad 2.008-2.009 por considerarla casi finalizada al tiempo de la comunicación resolutoria, desestimando la pretensión actora por los restantes conceptos, siendo este pronunciamiento frente al que se alza la dicha parte demandante, para solicitar la demandada, por el contrario, la confirmación de la resolución recurrida.

SEGUNDO.- Enunciación del primer motivo del recurso de apelación. Sin formulación específica discrepa la Asociación demandante de la conclusión alcanzada por el juez cuando estima que el objeto del contrato venía constituido no solo por caza menor sino también mayor considerando quien recurre- por el contrario-, que el objeto arrendado quedaba reducido a la primera toda vez que el Plan Técnico elaborado por la propia Administración que recoge las especies que se podían cazar, al tiempo de la firma del contrato litigioso, únicamente comprendía especies de caza menor, sin que ello resulte afectado por la circunstancia de que en el mes de abril del año 2.007 y con posterioridad por tanto a la firma del contrato se redactara un nuevo plan técnico de caza comprensivo, ahora sí, de aprovechamiento de caza mayor.

(i).- Como se dice en la SAP de Madrid de fecha 24 de noviembre del año 2.010 "En orden a proceder al examen de la contrato celebrado entre los litigantes a fin de determinar su genuino alcance y consecuencias, ha de ponerse de manifiesto con carácter previo, como lo hacen las S.S.T.S. de 4 y 10 de marzo de 1986, 15 de abril y 20 de diciembre de 1988 y 12 de junio de 1990, entre otras, que el primer criterio interpretativo

a tener en cuenta es el literal, recogido en el párrafo 1.º del artículo 1.281 del Código civil, aplicable cuando son claros los términos examinados, sin ofrecer duda racional de la voluntad de las partes; teniendo carácter supletorio la regla hermenéutica contenida en el párrafo 2.º, que se complementa con la del artículo 1.282 C.C., de modo que la averiguación del sentido y alcance de lo expresado o pactado a fin de conocer la verdadera intención de las partes, prevista en éste último se aplicará únicamente cuando, conforme al artículo 1.281, las palabras usadas en el contrato pareciesen contrarias a aquélla intención, función interpretativa que no sólo ha de proyectarse sobre la literalidad y expresiones externas de los negocios o convenios, sino que debe abarcar, para determinar la real intención de los sujetos concernidos o contratantes, al conjunto de lo expresado, con atención a los hechos coetáneos y posteriores, ya que si las relaciones contractuales surgen por la expresión del consentimiento de los interesados, en el objetivo de traducir en actos y realidades de lo convenido, puede suceder que se aparte su puesta en práctica respecto de lo estipulado, de ahí que el Código Civil, de manera previsoramente, disponga en su artículo 1.285 que los contratos, desde su perfección, no sólo obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley".

Más adelante sigue diciendo dicha resolución "desde esta perspectiva, y encaminada la labor interpretativa de los actos y negocios jurídicos a indagar el sentido de una declaración de voluntad expresiva del querer o intención real, la regla instrumental básica para efectuar la exégesis está contenida en el párrafo 1.º del artículo 1.281 del Código Civil, de la que, como se ha indicado, son subsidiarios o supletorios los criterios prevenidos en el párrafo 2.º y en los artículos siguientes del mismo Cuerpo legal sustantivo (S.S.T.S., Sala Primera, de 22 de marzo de 1950, 19 de febrero de 1981, 30 de marzo, 30 de abril, 17 de julio, 15 y 28 de diciembre de 1982, 16 de febrero de 1983, 4 de junio y 9 de octubre de 1985, 4 de marzo de 1986, 1 de julio, 26 de noviembre y 16 de diciembre de 1987, entre otras). A tenor del referido precepto ha de atenerse el intérprete al sentido literal de lo manifestado siempre que el texto se ofrezca con la claridad que la norma exige (S. S.T.S., Sala Primera, de 2 y 23 de febrero, 27 de marzo, 16 de noviembre y 12 de diciembre de 1981, 28 de diciembre de 1982, 16 de febrero y 14 de mayo de 1983, 20 de febrero de 1984, 5 de febrero, 14 y 29 de mayo, 17 y 24 de junio, 2 de julio, 18 de septiembre y 13 de noviembre de 1985, 4 de marzo de 1986 y 1 de abril de 1987, entre otras), puesto que las palabras son el medio de expresión del pensamiento (S.S.T.S., Sala Primera, de 4 de diciembre de 1963, 13 de febrero de 1964, 3 de mayo y 22 de junio de 1984, entre otras), de suerte que la finalidad del precepto radica en evitar que se tergiverse lo que aparece claro por virtud de las palabras empleadas. Así, siendo cierto que sentar la claridad de un texto supone un prejuicio, una estimación previa por el intérprete de la claridad o de la univocidad y sencillez de lo examinado, de su ausencia de problematización, también lo es que tal regla ha de ser aplicada de modo natural e incondicionado cuando haya real armonía entre las palabras («verba») y su significado final, orgánico o relacional con el contexto, con la estructura teleológica y pragmática del mismo, de tal modo que esa correspondencia lógica excuse o haga innecesaria la búsqueda del sentido total del texto o documento. Esto es, cuando del contrato sometido a análisis no se siga indicio de duda o ambigüedad o no aparezca contradicha otra eventual voluntad que la manifestada a través de los términos consignados en aquél, surge el deber para el intérprete de abstenerse de más indagaciones («quum in verbis nulla ambiguitas est, non debet admitti voluntatis quaestio» -D. III,32,1), en coherencia con la regla según la cual las palabras, sin son «verba simpliciter» deben entenderse en su natural significado holgando la investigación y la admisión de cuestión alguna sobre cualquiera otra voluntad (S. S.T.S., Sala Primera, de 20 de febrero, 3 de mayo, 22 de junio y 16 de diciembre de 1984, 17 de junio de 1985 y 7 de julio de 1986)".

Concluye la resolución apuntando "las normas o reglas interpretativas contenidas en los arts. 1281 a 1289, ambas inclusive del Código Civil, constituyen un conjunto o cuerpo subordinado y complementario entre sí de las cuales tiene rango preferencial y prioritario la correspondiente al primer párrafo del artículo 1281, de tal manera que si la claridad de los términos de un contrato no dejan duda sobre la intención de las partes, no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas contenidas en los artículos siguientes que vienen a funcionar con el carácter de subsidiarias respecto de la que preconiza la interpretación literal, y todo ello resulta coincidente con la reiterada doctrina jurisprudencial (SSTS de 2 de noviembre de 1983, 3 de mayo y 22 de junio de 1984, 10 de enero, 5 de febrero, 2 de julio y 18 de septiembre de 1985, 4 de marzo, 9 de junio y 15 de julio de 1986, 1 de abril y 16 de diciembre de 1987, 20 de diciembre de 1988 y 19 de enero de 1990, entre otras). En todo caso, es claro que cualquier oscuridad debe interpretarse siempre en perjuicio de la parte que ha confeccionado o a instancias de la cual se ha incluido la cláusula que incurra en oscuridad o suscite incertidumbre".

En nuestro caso y revisadas las actuaciones coincidimos con el juez de instancia en que las únicas especies excluidas del objeto arrendaticio eran aquellas que expresamente se mencionaban en el contrato, de

suerte tal que las no específicamente excluidas eran objeto del arrendamiento. A ello no obsta el contenido del Plan Técnico al que se refiere el apelante toda vez que lo único que éste delimita son las especies susceptibles de aprovechamiento de suerte tal que desde el momento en el que el mismo comprenda ya la caza mayor, ésta debe reputarse incluida en el arrendamiento litigioso pues no aparece expresamente excluida del mismo. En definitiva coincidimos con el juez que la caza mayor no estaba excluida del contrato de arrendamiento y por consiguiente desde el momento en el que por modificación del Plan Técnico de Caza se incluyan nuevas especies cinegéticas, éstas deben entenderse objeto del contrato, de suerte tal que la cesión de su explotación a terceros distintos del arrendatario, cual aquí ha acontecido, supone incumplimiento del contrato.

TERCERO.- Enunciación del segundo motivo del recurso de apelación. Con la misma técnica impugnatoria que el precedente sostiene quien recurre que la parte demandada no puede pretender la resolución del contrato de arrendamiento que la vinculaba con la parte actora pues había incumplido su obligación de pago de las rentas desde la temporada 2008/2009, y conforme al artículo 1.124 del CC es presupuesto indispensable para el ejercicio de la acción resolutoria el previo cumplimiento de las obligaciones que le incumben a quien pretenda la resolución contractual.

(i).- Dice la SAP de Madrid de fecha 30 de marzo del año 2.011 "La facultad resolutoria, reconocida implícitamente por el artículo 1.124 del Código Civil -que no debe confundirse con el precepto rector de la carga de la prueba ( art. 1.214 C.C .), que sí ha sido derogado la LEC 1/2000 - en las obligaciones recíprocas «para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe», aconseja adentrarnos en su análisis para observar en qué forma ha sido matizada la aludida facultad e incumplimiento contractual, causante de la resolución. Al efecto, podemos señalar las siguientes características:

a) Procedencia de la resolución unilateral extrajudicial: La cuestión de si el contrato puede ser resuelto por virtud de una declaración unilateral de voluntad, de modo que no sea preciso, para producir sus plenos efectos, obtener una declaración judicial previa, ha sido decidida reiteradamente en sentido afirmativo por la Sala Primera del Tribunal Supremo, cuya jurisprudencia expresa que la facultad resolutoria de los contratos puede ejercitarse, en nuestro ordenamiento, no sólo en vía judicial sino mediante declaración no sujeta a forma y dirigida a la otra parte sin perjuicio de que sean los Tribunales quienes examinen y sancionen su procedencia cuando es impugnada, bien negando el incumplimiento, bien rechazando la oportunidad de extinguir el contrato, a fin de determinar, en definitiva, si la resolución ha estado bien hecha o si ha de tenerse por indebidamente utilizada. Ello implica que la decisión judicial no produce la resolución contractual, sino que proclama, simplemente, la procedencia de la ya operada ( SS.T.S., Sala Primera, de 5 de julio de 1971, 22 de diciembre de 1977, 20 de junio de 1980, 5 de noviembre de 1982, 8 de julio de 1983, 19 de noviembre de 1984, 1 de junio de 1987, 14 de junio de 1988, 28 de febrero de 1989 y 30 de marzo de 1992 ) y también, naturalmente, que el incumplimiento libera al cumplidor de sus compromisos. Se separa así el Código Civil español de los precedentes de algunos Códigos extranjeros, como el francés e italiano, que prescriben que la resolución debe ser pretendida jurisdiccionalmente;

b) Derecho optativo: El artículo 1.124 C.C ., concede, a la parte perjudicada por el incumplimiento de la obligación, el derecho a optar entre exigir el cumplimiento o la resolución de «la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos». Tales pretensiones son incompatibles, si bien nada impide su ejercicio en forma eventual (subsidiaria la una de la otra), ya que en el supuesto de ejercicio conjunto existe contradicción entre las pretensiones, lo que no ocurre en el caso de ejercicio subsidiario, más aún cuando el propio precepto admite «pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible» ( STS de 24 de octubre de 1986 , 2 de febrero de 1973 , 29 de noviembre de 1989 y 26 de junio y 19 de noviembre de 1990 ). En todo caso, no cabe limitar la opción subsidiaria o alternativamente formulada al supuesto de imposibilidad del cumplimiento, toda vez que el mismo artículo 1.124 C.C ., añade que «el Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar el plazo» ( STS 19 de noviembre de 1990 ), habiendo declarado la STS de 2 de febrero de 1970 , que si la pretensión resolutoria se deduce después de que la otra se haya ejercitado sin éxito, ha de reputarse que ésta es imposible quedando abierta la vía de la resolución. Este derecho del titular a resolver las obligaciones recíprocas tiene carácter potestativo y, por ende, es renunciable, conforme a lo dispuesto en el artículo 6, 2 C.C ., siempre que no exista interés de orden público que contradiga la voluntad de las partes ( STS 27 de marzo de 1972 );

c) Vigencia del contrato y momento de ejercicio de la acción: Requiere, en primer lugar, la acción resolutoria por incumplimiento contractual la existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron ( STS, 21 de junio de 1966 , 8 de febrero de 1980 , 21 de marzo de 1986 , 29 de febrero de 1988 y 4 de enero de 1992 ), lo que es claro, pues inexistente el vínculo carecería de objeto la pretensión resolutoria,

y ello al margen, naturalmente, de los efectos que pudiera producir el mero incumplimiento. En todo caso, según reiterada jurisprudencia, la acción, al no tener señalado plazo especial de prescripción, prescribe a los 15 años, según el artículo 1964 del Código Civil ;

d) Caracteres de incumplimiento: gravedad y culpabilidad:

d') A propósito de la gravedad del incumplimiento, puede sistematizarse la jurisprudencia recaída señalando que:

1.- El incumplimiento de las obligaciones que incumben a cada parte contratante ha de ser grave, y su apreciación constituye una cuestión de hecho ( SSTS de 12 de junio 1986 , 30 de septiembre de 1989 y 12 de junio y 21 de julio de 1990 );

2.- Debe tener tal importancia en la economía del contrato que justifique la resolución en la común intención de los contratantes, no bastando un mero incumplimiento parcial ( SSTS. de 18 de noviembre 1970 y 30 de junio de 1978 ), ni una infracción mínima, como cuando se trata de obligaciones que estando incorporadas a un contrato «tienen mero carácter accesorio o complementario, con relación a aquellas prestaciones o contraprestaciones que constituyen el objeto principal del pleito» ( SSTS de 10 de mayo de 1989 y 23 de enero y 21 de septiembre de 1990 ). 3.- El comportamiento incumplidor ha de recaer sobre la esencia de lo pactado y ser de tal índole y entidad que impida el fin normal del contrato, frustrando las legítimas aspiraciones de la parte que inste la resolución ( SSTS de 11 de octubre de 1982 , 7 de marzo de 1983 y 24 de julio de 1989 ). Es decir, el principio del Derecho Intermedio, recogido luego en el derecho canónico, de «frangente fidem, fides non est servanda», que ha inspirado el art. 1.124 del Código Civil , conduce a afirmar que no basta comprobar la existencia de cualquier incumplimiento, sino que éste ha de tener tal importancia en la economía del contrato que justifique, en la común intención de los contratantes, la resolución ( STS de 7 de junio 1978 ), de aquí se colige el carácter subsidiario de la acción. 4.- La conjunción de varias obligaciones en un solo contrato no implica de suyo que haya de atribuírseles forzosamente el calificativo de «recíprocas», lo que técnicamente sólo corresponde a aquellas obligaciones ligadas por una íntima trabazón, reflejada en el hecho de que cada una se constituye en causa eficiente de la otra ( STS de 21 de noviembre de 1963 ). 5.- Si bien uno de los requisitos de la acción resolutoria es el cumplimiento de su obligación por el que la ejercita, cabe su viabilidad, aun en el caso de incumplimiento del demandante, pues la conducta del que incumple primero es la que motiva el derecho de resolución, dado que esta conducta libera, desde entonces, a la otra parte contratante de su compromiso ( STS de 3 de diciembre de 1955 );

d'') Culpabilidad: La virtualidad de la acción resolutoria requiere, como regla general, la necesidad de que el incumplimiento sea imputable a la parte incumplidora de la obligación, en cuanto la misma haya incidido en un incumplimiento deliberado, pertinaz y definitivo de su obligación, que o bien patentice la existencia de una voluntad obstativa al incumplimiento de lo convenido, o bien cuando por su trascendencia pueda justificar la resolución. ( STS, 1 de febrero de 1966 , 4 de octubre de 1983 , 25 de octubre de 1988 , 24 de julio de 1989 y 4 de abril de 1990 ). A su vez, atendiendo a los principios de equidad y justicia, así como a la realidad social - arts. 3, apdos. 1 y 2 del Código Civil - la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha afirmado que dicha «voluntad deliberadamente rebelde» no puede erigirse en un pronunciamiento exclusivo, en cuanto ello no aparece expresamente, ni en la letra, ni en el espíritu del artículo 1.124 C.C ., sino que ha de ser cohonestada con la posibilidad de que existan actos o conductas del deudor que permitan inducir el incumplimiento de la obligación, puesto que, en otro caso, se identificaría aquella conducta obstinada y rebelde con el dolo ( SSTS de 6 de junio de 1983 , 7 de julio de 1987 , 1 de diciembre de 1989 ). Así, entre otras, se puede revelar esta voluntad del deudor impositiva del cumplimiento en los casos de inactividad o pasividad del deudor frente a los requerimientos de la otra parte contratante ( SSTS de 18 de noviembre de 1983 y 7 de julio de 1988 ); de su patente y definitiva probada insolvencia ( STS de 14 de junio de 1988 ); de asunción de obligaciones contraídas, al menos negligentemente, cuando se sabía que no podrían hacer frente a su pago ( STS. 29 de noviembre de 1989 ) o, de una forma general, cuando se realizan omisiones por parte de los deudores que, sin implicar un mero retraso o demora, puedan conducir a impedir el cumplimiento de la obligación ( STS. 7 de diciembre de 1989 (como cuando transcurre un período largo de tiempo a partir del momento señalado para el cumplimiento de la obligación ( SSTS. de 20 de noviembre de 1985 y 14 de diciembre de 1983 );

e) Daños y perjuicios: La doctrina legal civil ha declarado reiteradamente que el incumplimiento de una obligación no genera, mecánicamente, la existencia de perjuicios. La indemnización pretendida únicamente puede ser acogida cuando se pruebe su realidad e inmediata relación causal con el incumplimiento de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.101 C.C ., pues de otro modo se confundiría el concepto indemnizatorio con el de una cláusula penal. No obstante, el Tribunal Supremo ha sentado (v . gr., S.T.S., de 29 de noviembre de 1990 ) que «ello no empece a que también esta Sala, pese a no constar acreditado

en el juicio el importe de los perjuicios, condenase al abono de indemnización como consecuencia del simple incumplimiento de lo pactado, conforme al artículo 1.091 del CC [...] lo que implica que en otros supuestos el incumplimiento o cumplimiento anormal, por su simple reconocimiento, sea generante "per se" de daños y perjuicios y secuela indemnizatoria» ( STS. de 29 de noviembre de 1990 )".

(ii).- Desde lo que precede y tras revisar tanto la contestación a la demanda como la sentencia recaída en las presentes comprobamos que ni la parte demandada solicitó la resolución contractual o- si se prefiriera- la declaración judicial de que la realizada extrajudicialmente estuvo bien hecha, ni la sentencia (en su fallo), resuelve el contrato. Lo que el juez dice es que se produjo un incumplimiento contractual del arrendador que impide a éste reclamar la totalidad de las cantidades que pretendía en su demanda. Ciertamente razona que el tantas veces repetido incumplimiento faculta la resolución contractual que tuvo lugar con fecha 13 de febrero del año 2.009, mas dicha afirmación debe ponerse en relación con lo postulado por la parte demandada en su contestación (lisa y llanamente la desestimación de la demanda), con los restantes fundamentos de la recurrida y, sobre todo, con el fallo donde no se recoge pronunciamiento relativo a la resolución del contrato.

Por lo que de trasladable tiene al supuesto enjuiciado podemos traer a colación lo dicho en la STS, Sala Primera, de lo Civil, 89/2013, de 4 de marzo cuando apunta "En primer lugar, hemos de partir de la jurisprudencia de esta Sala sobre la excepción de incumplimiento contractual (exceptio non adimpleti contractus), que se halla expuesta con claridad en la Sentencia 294/2012, de 18 de mayo , en la que se explica el sentido de esta excepción en relación, primero, con la exigencia de cumplimiento y, después, con la resolución por incumplimiento del art. 1124 CC .

En primer lugar, partíamos de la consideración de qué debe entenderse por cumplimiento de la obligación: "todo acto que comporte una exacta ejecución de la prestación debida reportando la satisfacción del interés del acreedor. De esta forma, la valoración del cumplimiento requiere del contraste entre los actos reales llevados a cabo en la prestación y su posible ajuste o adecuación a los establecidos en el programa de prestación inicialmente pactado. La exactitud de la prestación ejecutada, por tanto, constituye un presupuesto para poder apreciar que el deber de prestación se ha realizado perfectamente cumplido. No es otro el alcance general que nuestro Código Civil otorga a la identidad y la integridad de la prestación como requisitos objetivos del pago, artículos 1157 , 1166 y 1169 , destacándose que "no se entenderá pagada una deuda sino cuando completamente se hubiese entregado la cosa o hecho la prestación en que la obligación consistía", que "al deudor de una cosa no puede obligar a su acreedor a recibir otra diferente, aun cuando fuere de igual o mayor valor que la debida", o que "a menos que el contrato expresamente lo autorice, no podrá compelerse al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que consista la obligación".

La excepción de incumplimiento contractual (exceptio non adimpleti contractus ), añadíamos, "en el marco del carácter sinalagmático de la relación obligatoria y del principio de reciprocidad de las obligaciones, se ha consolidado, de manera general, como un derecho o facultad dispuesto para poder rechazar el cumplimiento de una obligación que no se ajuste a una exacta ejecución de la prestación debida con la consiguiente insatisfacción del acreedor, proyectándose sus efectos a paralizar o enervar la pretensión dirigida a obtener el cumplimiento de la prestación. Se trata, pues, de un medio de defensa que supone una negativa provisional al pago que suspende, o paraliza a su vez, la ejecución de la prestación a su cargo mientras la otra parte no cumpla con exactitud ( SSTS de 17 de febrero de 2003 , RJ 2003/1165, 21 de marzo de 2001, RJ 2001/4748 y 12 de julio de 1991 , RJ 1991/1547). En esta línea, la doctrina jurisprudencial también ha precisado que la excepción requiere que se trate del incumplimiento de una obligación básica, no bastando el cumplimiento defectuoso de la prestación, ni el mero incumplimiento de prestaciones accesorias o complementarias ( SSTS de 26 de junio de 2002 , RJ 2002/5501, 20 de junio de 2002 , RJ 2002/5256, 28 de abril de 1999 , RJ 1999/3422 , 22 de octubre de 1997, RJ 1997/7410 y 3 de diciembre de 1992 , RJ 1992/9997)".

A continuación, como hacíamos en la reseñada Sentencia 294/2012, de 18 de mayo , conviene puntualizar "las diferencias existentes en la correlación de la exceptio non adimpleti contractus y el incumplimiento resolutorio del artículo 1124 del Código Civil . En primer término, y respecto a sus efectos, hay que señalar que la excepción de incumplimiento no reporta una modificación de la relación obligatoria, pues su aplicación provoca una mera suspensión provisional del cumplimiento de la obligación; por contra, la pretensión resolutoria supone el ejercicio de una facultad de configuración jurídica que reporta la modificación de la relación obligatoria por medio de su efecto resolutorio ( STS de 5 de noviembre de 2007 , RJ 2007/8646).

En segundo término, conforme a lo afirmado, y en relación al ámbito común de la valoración del incumplimiento, hay que señalar que la gravedad requerida en el incumplimiento se sitúa en dos planos o perspectivas que deben ser matizadas. Así, en la aplicación de la exceptio, resulta suficiente con que dicha gravedad o entidad del incumplimiento revele una quiebra básica o esencial respecto de la exactitud

del programa de prestación acordado que, por lo general, seguirá siendo útil a los intereses del acreedor si se cumple satisfactoriamente. Sin embargo, en la dinámica resolutoria, la gravedad del incumplimiento debe proyectarse o generar una situación de quiebra básica de los elementos básicos respecto de la posible satisfacción de los intereses del acreedor, a los que da lugar la diversa tipología de los llamados incumplimientos esenciales [imposibilidad sobrevenida fortuita, transcurso del término esencial, aliud pro alio, imposibilidad de alcanzar los rendimientos o utilidades previstos, o la frustración del fin del contrato ( STS de 20 de diciembre de 2006 )".

4. En el presente caso, se insta la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) después de que ya se haya ejecutado la prestación de la contraparte, para justificar la improcedencia del pago convenido. Propiamente, como ya hemos expuesto, esta excepción frente a la exigencia de cumplimiento presupone que la contraprestación esté pendiente de un exacto cumplimiento y sea todavía susceptible de tal cumplimiento, pues si ya se ha ejecutado y no cabe esperar un cumplimiento íntegro y correcto, el eventual cumplimiento defectuoso tan sólo podría valorarse si se opone con efectos resolutorios, siempre que equivalga a un incumplimiento esencial que frustre la finalidad del contrato, o bien para reducir el precio estipulado pendiente de pago, en función del valor de los daños y perjuicios ocasionados por el denunciado cumplimiento defectuoso.

La demandada, ahora recurrente, no interesó la resolución del contrato, sino que invocó la exceptio non adimpleti contractus para oponerse al pago reclamado y, subsidiariamente, pidió la reducción del precio de acuerdo con los defectos de la prestación y los perjuicios ocasionados.

La sentencia recurrida no ha infringido ni el art. 1124 CC ni la jurisprudencia sobre la exceptio non adimpleti contractus, al no apreciarla, porque no cabía en un supuesto como el presente en que ya estaba ejecutada la prestación sin posibilidad de reclamar su cumplimiento exacto. Conforme a los solicitado subsidiariamente, el tribunal de instancia valoró los perjuicios derivados del cumplimiento defectuoso y los compensó al precio convenido, sin que con ocasión de este recurso de casación pueda revisarse la valoración del perjuicio sufrido por la demandada y, por ello, el precio pendiente de pago".

Tal es, también, nuestro caso pues el juez aprecia incumplimiento del contrato y aplica sus consecuencias a partir de la anualidad 2.008-2.009 al entender que hasta ese momento la arrendataria había venido disfrutando del coto.

En cualquier caso y como colofón diremos que el incumplimiento contractual de la arrendadora sería apreciable desde que cede la utilización para la caza del corzo y **jabalí** a terceros distintos de arrendatario, y tal aconteció- según se recoge en la sentencia recurrida-, desde el 1º de junio del año 2.007.

Por todo lo anterior en su conjunto considerado, desestimaremos el recurso de apelación y confirmaremos la resolución recurrida.

CUARTO.- De conformidad con lo prevenido en el artículo 398 en relación con el artículo 394 de la LEC, las costas de la alzada se impondrán a la apelante al haberse desestimado el recurso de apelación interpuesto.

Vistos los preceptos legales citados, y demás de general y pertinente aplicación,

## FALLAMOS

Desestimando el recurso de apelación interpuesto contra la resolución de fecha 19 de junio del año 2.012 posteriormente aclarada por medio de auto fechado a 22 de junio del año 2.012, debemos confirmar y confirmamos la sentencia apelada imponiendo al recurrente las costas de la alzada y con pérdida, en su caso, del depósito constituido para la interposición del recurso de apelación.

Cumplidas que sean las diligencias de rigor, con testimonio de esta resolución, remítanse las actuaciones al Juzgado de origen para su conocimiento y ejecución, debiendo acusar recibo.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo la Secretario certifico.