

**Juzgado de Primera Instancia nº 61 de Barcelona**

Avenida Gran Vía de les Corts Catalanes, 111, F - Barcelona - C.P.: 08075

TEL.: 935111527

FAX: 938844998

EMAIL: instancia61.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 5696000003094925

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº 61 de Barcelona

Concepto: 5696000003094925

N.I.G.: 0801942120258219759

Juicio verbal (250.2) (VRB)

Materia: Juicio verbal (resto de casos)

SENTENCIA Nº**Jueza: María Gallén Martínez**

Barcelona, 28 de noviembre de 2025

Vistos por Sra. D^a MARÍA GALLÉN MARTÍNEZ, Magistrada-Juez de Refuerzo del Juzgado de los Primera Instancia de esta ciudad, los presentes autos

representado por la Procuradora doña [REDACTED] y defendido por el Letrado don Jorge Graupera [REDACTED], contra don [REDACTED] ROIG, representado por la Procuradora [REDACTED] y defendido por la el letrado don [REDACTED].

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO . - Por la Procuradora doña [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED] se presentó demanda de juicio verbal contra don [REDACTED], que por turno de reparto ha correspondido a este juzgado, en la cual, y después de exponer los hechos y



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:
00N4486TNJSDF6D9Y02SB22U4QBLW2Y

Data i hora
30/11/2025
07:35

Signat per Gallén Martínez, María;





fundamentos de derecho, concluyó suplicando al juzgado que, en su día, y previo los trámites legales, se dicte sentencia conforme el suplico de la misma.

SEGUNDO . - En virtud de Decreto fue admitida a trámite la demanda dándose traslado a la otra parte para que en el plazo de 10 días conteste a la demanda. [REDACTED], evacuó dicho trámite alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos y concluyó suplicando al juzgado que, previo los trámites legales se dicte sentencia desestimando íntegramente la demanda y con expresa imposición de las costas causadas en el procedimiento a la parte actora. Asimismo, formulo demanda reconvenzional.

TERCERO . - No habiendo ninguna de las partes la celebración de la vista oral, se dejaron los autos sobre la mesa de su S.Sº a fin de dictar la resolución procedente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Objeto del proceso y de la controversia

La parte actora ejercita una acción de reclamación de cantidad derivada de un contrato de arrendamiento de habitación por temporada en vivienda compartida celebrado entre las partes en data 20 de marzo de 2025 En síntesis alega que el demandado incurrió en desistimiento unilateral infundado, provocando el nacimiento de su obligación de abonar la renta del mes de abril de 2025 (625€), así como la penalización acordada (625€), justificando la deuda total reclamada de 1.250 euros, conforme al principio pacta sunt servanda y a los arts. 1258, 1278 y 1555 CC, y ello por cuanto ingreso por la mañana en la vivienda, en data día 1 de abril, tala y como se había acordado, sin embargo, durante el transcurso del día le comunico su voluntad de no seguir con el contrato.

Por su parte, la parte demandada niega la existencia de perfección contractual, alegando que los pagos realizados eran simples reservas, que no fueron negociadas ni aceptadas las condiciones esenciales —en particular la duración del contrato—, y que el actor incumplió su obligación de entrega de la





habitación en la fecha acordada, lo que facultaría al demandado para desistir sin penalización, y ello por cuanto el día 1 de abril cuando accedió a la vivienda no pudo entrar en sus habitación alquilada porque todavía se encontraba el inquilino anterior, lo que le motivo no continuar con el arriendo. Asimismo, mediante demanda reconventional reclama 950€ abonados (325 euros se correspondientes a la preparación del contrato y las gestiones del arrendamiento, y 625 primer mes de fianza).

La **actora**, al contestar la reconvencción, reitera que sí entregó la posesión, que el demandado manifestó su voluntad de desistir por motivos estrictamente personales, por cuanto en todo momento le comunico que la entrada efectiva se llevaría a cabo a las 18h, sin perjuicio de la intención del demandado de dejar sus enseres personales por la mañana, antes de ir a trabajar.

SEGUNDO.- Incumplimiento del arrendador o desistimiento del arrendatario

La cuestión nuclear a resolver consiste en determinar si la relación arrendaticia quedó válidamente constituida y, por tanto, si la inejecución final obedece a un incumplimiento del arrendador —como sostiene el demandado— o a un desistimiento unilateral del arrendatario, tal como mantiene la parte actora.

De los documentos obrantes en autos, especialmente del propio relato fáctico de la demanda y los justificantes de pago aportados —fianza y gastos de gestión abonados el 18/03/2025—, así como del envío del contrato y del acto efectivo de entrega de llaves y acceso al inmueble, se desprende que el consentimiento contractual quedó prestado, quedando así perfeccionado el contrato de arrendamiento, conforme a los arts. 1258 y 1278 del Código Civil, que otorgan eficacia a los contratos cualquiera que sea su forma cuando concurren los elementos esenciales. Este extremo resulta de la documentación aportada por la actora en su demanda, donde se detalla cronológicamente el proceso de acuerdo, entrega de llaves y pagos efectuados.

A partir de dicha perfección, correspondía al arrendador cumplir con la obligación de poner la habitación a disposición del arrendatario en los términos



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:
00N4486TNJSDF6D9Y02SB22U4QLW2Y

Data i hora
30/11/2025
07:35

Signat per Gallén Martínez, María;





pactados (arts. 1554 y 1555 CC). La actora acredita que el demandado accedió al inmueble, depositó en él sus pertenencias y recibió confirmación expresa de disponibilidad de la habitación el propio 1 de abril, a las 17:42 horas, conforme a lo convenido entre las partes. La contestación del demandado, sin embargo, limita esta realidad sosteniendo que la habitación no estaba “plenamente disponible” en el instante de su llegada. No obstante, su propio relato revela que el arrendador había comunicado previamente que la puesta a punto final y limpieza se efectuaría antes de la tarde, hecho corroborado por los mensajes incorporados a la demanda.

Por su parte, el demandado reconoce expresamente en su escrito de contestación que, tras la visita inicial y entrega de llaves, transmitió al arrendador que no ocuparía la habitación por motivos personales, aludiendo a su reconciliación sentimental y a la oposición de su entorno familiar—extremos incorporados en los mensajes que la propia actora aporta y que figuran en su demanda—. Esta motivación extracontractual, ajena a cualquier supuesta imposibilidad o incumplimiento, confirma la existencia de un desistimiento unilateral, sin causa imputable al arrendador. Así consta en los propios escritos del demandado, donde expone conversaciones acreditativas de ese cambio personal de decisión, aun cuando intente posteriormente justificarlo como “falta de entrega”.

El arrendador, por tanto, cumplió con la entrega en tiempo y forma pactados y dispuso la habitación para su ocupación efectiva durante el mismo día 1 de abril. La ausencia de ocupación deriva exclusivamente de la voluntad del arrendatario, lo que constituye un desistimiento y no un incumplimiento, de acuerdo con el art. 1124 CC, que faculta a exigir el cumplimiento o la resolución con indemnización cuando la otra parte deja de cumplir sin causa legítima.

Finalmente, debe descartarse que la situación descrita configure un incumplimiento resolutorio por parte del arrendador: no hubo negativa de entrega, ni imposibilidad de acceso, ni perturbación de derecho; únicamente un lapso temporal logístico pactado y comunicado. Por el contrario, la inejecución provino de una decisión unilateral del arrendatario de no continuar con el





contrato que él mismo había impulsado mediante pagos, envío de documentación y aceptación plena de condiciones.

En consecuencia, no existió incumplimiento del arrendador, sino un desistimiento unilateral del arrendatario, con los efectos jurídicos asociados: pérdida del depósito y obligación de abonar la renta correspondiente (650€). Ahora bien, no ha lugar a la cantidad reclamada por penalización en el desistimiento (650€), dado que no figura en el contrato dicha penalización.

Por todo lo expuesto, procede estimar parcialmente la demanda principal, y condenar al demandado-reconviniente abonar la cantidad de 650€, sin imposición de costas; y desestimar al demanda reconventional, con imposición de costas al demandado-reconviniente

En atención a lo expuesto,

FALLO

CUARTO. -Costas procesales

Al estimarse parcialmente la demanda, y conforme el artículo 394.2 de la Lec, no procede la imposición delas costas procesales.

En atención a o expuesto,

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que me confiere la Constitución Española, **ESTIMO PARCIALMENTE LA DEMANDA PRINCIPAL** interpuesta por la Procuradora doña [REDACTED] en nombre y representación de don [REDACTED] contra don [REDACTED], en consecuencia el demandado-reconviniente deberá de abonar al actor aa cuantía de **SEIS CIENTOS CINCUENTA EUROS (650€)**, sin imposición de costas.





DESESTIMO LA DEMANDA RECONVENCIONAL interpuesta por la por
la Procuradora doña [REDACTED] contra on [REDACTED]
[REDACTED] con imposición de costas del demandado reconviniendo.

No cabe RECURSO (artículo 455.1 LEC)



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:
00N4486TNJSDF6D9Y02SB22U4QBLW2Y

Data i hora
30/11/2025
07:35

Signat per Gallén Martínez, María;

