



Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 5 de Tortosa (UPSD)

Plaza dels Estudis, 1, pl. 2a - Tortosa - C.P.: 43500

TEL.: 977510636
FAX: 977923006
EMAIL: mixt5.tortosa@xij.gencat.cat

N.I.G.: 4315542120240413098

Juicio verbal (250.2) (VRB) 704/2024 -D

-
Materia: Juicio verbal (resto de casos)

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:
Para ingresos en caja. Concepto: 5065000003070424
Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.
Beneficiario: Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 5 de Tortosa (UPSD)
Concepto: 5065000003070424

Parte demandante/ejecutante: IRCAT 2001 S.L
Procurador/a: Jesús Escolano Cladelles
Abogado/a: Guillermo García Berdejo

Parte demandada/ejecutada: DIPUTACION DE TARRAGONA
Procurador/a: Ricard Balart Altés
Abogado/a: Gloria Ribas Moreno

SENTENCIA Nº 107/2025

Juez: Rafael Verdera Busutil
Tortosa, 4 de junio de 2025

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº5 DE TORTOSA

Juicio Verbal 704/2024

DEMANDANTE: IRCAT 2001, S.L.

Procurador: JESÚS ESCOLANO CLADELLES

DEMANDADA: DIPUTACIÓN DE TARRAGONA

Procurador: RICARDO BALART ALTÈS



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/1AP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J1IR8Y	
Data i hora 10/06/2025 12.57		Signat per Verdera Busutil, Rafael:	





SENTENCIA Nº

En Tortosa, a 4 de junio de 2025.

D. RAFAEL VERDERA BUSUTIL, Juez del juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº5 de Tortosa y su partido, ha visto los autos de Juicio Verbal, registrados con el Número 704/2024, promovidos por **IRCAT 2001, S.L.**, representada por el Procurador D. JESÚS ESCOLANO CLADELLES con la asistencia letrada de D. GUILLERMO GARCÍA BERDEJO contra la **DIPUTACIÓN DE TARRAGONA**, representada por la Procuradora D. RICARDO BALART ALTES y con la asistencia letrada de D^a GLORIA RIBAS MORENO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 18 de diciembre de 2024 por el Procurador de la parte actora, en la antedicha representación se presentó demanda de juicio verbal contra la DIPUTACIÓN DE TARRAGONA en



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWC9N9BG0862J11R8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdera Busutil, Rafael;		





ejercicio de la acción de reclamación de rentas derivadas del contrato de arrendamiento respecto del inmueble conocido como Palau Climent sito en Tortosa C/ Purissima nº2 por impago de renta, reclamando las cantidades debidas por importe de:

- 7.414,30 euros, en concepto de rentas impagadas correspondientes al alquiler de las plantas 1ª, 2ª y 3ª, durante los meses de noviembre y diciembre de 2023;
- 121.654,19 euros, en concepto de rentas impagadas correspondientes al alquiler del local de la planta baja, durante los meses de octubre de 2017 a diciembre de 2023; y
- los intereses devengados a favor de Ircat sobre los importes indicados, desde la fecha del primer requerimiento extrajudicial (el 27 de diciembre de 2023) hasta el pago de todo el importe principal reclamado.

SEGUNDO.- Admitida la demanda por decreto, se acordó requerir a la demandada para que en el plazo de 10 días, formulara contestación a la demanda.

Por la Procuradora de la demandada, en representación de su mandante, se presentó escrito el 17 de febrero de 2024, oponiéndose a las pretensiones formuladas de contrario.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/1/AP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J11R8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdura Busutil, Rafael;		





la Diputació que la planta baja había quedado libre, ni requirió nunca a la Diputació para el otorgamiento de un contrato de arrendamiento sobre la planta baja.

Así planteada la cuestión, tal y como establece el art. 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil *corresponde al actor y al demandado reconveniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda o de la reconvenición. Incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior.*

SEGUNDO.- De las rentas correspondientes al alquiler de las plantas 1ª, 2ª y 3ª, de los meses noviembre y diciembre de 2023.

No negándose el impago de las cantidades reclamadas, la demandada alega un incumplimiento del arrendador como causa de resolución contractual, afirmando que el edificio no reunía las condiciones adecuadas de habitabilidad. Se afirma por la demandada, para oponerse a lo solicitado, que lo que habría justificado la



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAPI/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QV0IIGDXIFG0VWCSON9BG0862J1IR8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57		Signat per Verdura Busutil, Rafael;	





finalización anticipada de la relación arrendaticia habría sido la comprobación de que no existía garantía de solidez estructural del edificio y que no cumplía las necesarias condiciones de habitabilidad y seguridad, forzando a la Diputación a abandonar la posesión del edificio y a desalojarlo totalmente.

Conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1977, para que la acción resolutoria establecida en el artículo 1124 del Código Civil pueda prosperar, es preciso que en el proceso se acrediten los siguientes requisitos:

1º La existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes lo concertaron.

2º La reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, así como su exigibilidad.

3º Que el demandado haya incumplido de forma grave las que le incumbían.

4º Que semejante resultado se haya producido como consecuencia de una voluntad deliberadamente rebelde del demandado o de un acto obstativo de este que de modo indubitado, absoluto, definitivo e irreparable lo origine - Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de Marzo de 1975 y 24 de Noviembre de 1976 -, actuación que, entre otros medios probatorios, puede acreditarse por la prolongada inactividad o pasividad del deudor frente a los requerimientos de la otra parte contratante - Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de Mayo de



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAPI/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació QVOIIGDXIFG0VWCSON9BG0862J11R8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdura Busutil, Rafael;		





1970 -.

5º Que quien ejercita la acción no haya incumplido las obligaciones que le concernían - Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de Julio de 1976 y 29 de Marzo de 1977 -, salvo si ello ocurriera como consecuencia del incumplimiento anterior del otro, pues la conducta de éste es la que motiva el derecho de resolución de su adversario y lo libera de su compromiso - Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de Abril de 1925 y 21 de Octubre de 1959 ".

Para que proceda declarar dicho incumplimiento no es necesario, como se venía exigiendo con anterioridad por la jurisprudencia, que el incumplimiento fuese intencional, adoptando una conducta tenaz y persistente, así la Sentencia de 21 de noviembre de 2.000 nos dice: *"aunque es verdad que la antigua jurisprudencia exigía que se patentizara "una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento de lo convenido" para que se produjera la resolución contractual, mientras que la más moderna requiere solo "que el incumplimiento se produzca frustrando las legítimas expectativas de la otra parte a la que se privaba de alcanzar el fin económico perseguido por el vínculo negocial"*". En idéntico sentido agrega la Sentencia de 13 de marzo de 1990 que *"constituye un principio básico en materia de resolución contractual, aquel que niega dicha facultad al titular de una obligación recíproca que hubiera dejado de cumplir lo que*



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAPI/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J11R8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signal per Verdura Busutil, Rafael;		





a él le incumbía; es decir, para ejercitar la facultad resolutoria, el reclamante tiene que aparecer como fiel cumplidor, independientemente de la conducta atribuible a la parte contraria, pues en otro caso nos encontraríamos ante dos incumplimientos recíprocos, en vez del supuesto que contempla el precepto legal", por ello como señala la Sentencia de 28 de febrero de 1.986 : " la gravedad del incumplimiento ha de ser relacionada con criterios de equidad y buena fe, siendo suficiente para basar el pedimento resolutorio la evidencia de la frustración del fin del contrato, eliminando las legítimas expectativas de la parte perjudicada".

Aún cuando la arrendataria expone los defectos existentes, ninguno es de tal entidad que faculte para ejercitar esa facultad resolutoria.

Los días 5 y 8 de septiembre de 2023, la Diputación decidió abandonar definitivamente el Palau Climent. Siendo que el siniestro causante de los desperfectos se produjo en fecha 3 de septiembre de 2023, no se habían iniciado aún los trabajos de diagnosis del edificio, por lo que no resultaba posible afirmar, en ese momento, que el inmueble adoleciese de defectos estructurales graves.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J11R8Y
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdara Busutil, Rafael	





Al respecto, se considera especialmente relevante la testifical de D. [redacted] empleado del mantenimiento en el Palau Climent, el cual declaró en acto de juicio que, a consecuencia de las fuertes lluvias, visitó el lugar el 5 de septiembre, 2 días después, y vio que se había caído el falso techo, pero que hicieron catas en las vigas para comprobar que no hubiera daño estructural y no lo había. Sobre las fisuras, declaró que existían antes de la dana, pero que únicamente afectaban al falso techo, pero no a ningún elemento estructural.

En cuanto a las periciales, consideramos previamente conveniente ahondar en el fundamento o naturaleza de este tipo de prueba. El perito es simplemente un auxiliar del juez, que en modo alguno recibe un encargo de arbitraje cuando es llamado, porque su misión es únicamente asesorar al juez ilustrándole sin fuerza vinculante sobre las circunstancias, sin que en ningún caso se le pueda negar al juez las facultades de valoración del informe que recibe. De este modo, el juez puede prescindir totalmente del dictamen pericial y puede, si dictaminan varios, aceptar el resultado de alguno y desechar el de los demás peritos. Se ha de resaltar que el dictamen pericial elaborado por peritos designados por las partes en su configuración legal, en los artículos 336 y sucesivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene un régimen jurídico diferente al de la prueba documental puesto su finalidad y razón de ser no es el de la acreditación objetiva de unos hechos previamente alegados por las



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J1IR8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdura Busuñil, Rafael,		





partes, sino que su función es la de proveer al tribunal de la experiencia profesional y de la preparación técnica de la que éste carece en una determinada rama del saber científico para que se puedan valorar hechos o circunstancias relevantes, o adquirir certeza sobre ellas, como expresa el artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En primer lugar, el perito de la actora, D. |

, que elaboró el dictamen pericial que consta como doc. nº 25 de la demanda, constató en el mismo que se produjo en la cubierta del edificio una situación de “sobrepeso”, que trajo causa de “la acumulación de aguas pluviales”, por falta de evacuación, lo que provocó una “flexión de las vigas de madera”, con la pérdida de apoyo del revoltón, que terminó desprendiéndose parcialmente y provocando la ruptura de un 1 m2 del falso techo de pladur que cubría el despacho 3º ubicado en la 3ª planta del Palau Climent (por lo que el siniestro se produjo en una parcela de escaso tamaño, comparándolo con la superficie total de la planta de más de 170 m2). Posteriormente, en el acto del juicio declaró que posteriormente visitó en 2024 el edificio, y no se habían producido agravaciones del supuesto daño que la demandada calificaba como estructural, y que existían en el edificio ciertos fisurómetros que revelan que las grietas están estabilizadas de forma que este hecho concluiría la no afectación de la estabilidad del edificio.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/1AP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFGOVWCSCN9BG0862J1IR8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdura Busutil, Rafael;		





Sobre las conclusiones del perito de la demandada D.

, si bien afirmó en el acto del juicio que visitó el edificio el 5 y 8 de septiembre, sosteniendo que las obras para garantizar la estabilidad y habitabilidad del inmueble eran incompatibles con seguir en posesión del mismo, ha reconocido que no pudo hacer un diagnóstico estructural del inmueble el día 5 de septiembre, y el día 8 no consta, en el registro de entrada aportado junto a la demanda, como que acudiera al lugar. También resulta llamativo, la mención que hace en su informe de que *Con fecha 27 de septiembre se me pide por parte de la jefa de Servicios Generales análisis técnico con carácter urgente sobre el alcance y consecuencias del siniestro del 3 de septiembre de 2023, que emití en fecha 29 de septiembre de 2023.* Sin embargo, las labores preparatorias de la mudanza comenzaron desde el 13 de septiembre de 2023, como constan de los propios documentos aportados como nº3 de la contestación, en la que se constatan la entrada de la empresa que ayudaba con la misma. Por tanto, antes de esperar a ese diagnóstico, se comenzó a desalojar el inmueble.

Como se ha señalado, el arrendador pudo haber incumplido alguna de sus obligaciones contractuales, pero no hasta el punto de advertir un incumplimiento total y absoluto como para entender que hubo un incumplimiento esencial del contrato que diera lugar a la resolución contractual. En cualquier caso, de entenderlo así la arrendataria lo lógico hubiera sido que, ante la falta absoluta de



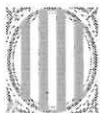
Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/lAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J1IR8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdura Busutil, Rafael		





ocupación del inmueble a voluntad propia, lo hubieran comunicado desde eses momento que lo daban por resuelto, y no tres meses después (mencionar que el documento 2 de la contestación, anuncios de prensa de la Diputación, no es un elemento válido de comunicación fehaciente y concretamente dirigida al destinatario de la voluntad de resolver el contrato). A lo sumo podría apreciarse un deficiente cumplimiento, que tampoco dio tiempo a constatar, limitándose a desalojar el inmueble sin esperar a que el arrendador pusiera en marcha las obras necesarias para reparar los defectos advertidos. Pero este cumplimiento defectuoso no ampararía la actuación de la arrendataria, sino que permitiría a ésta exigir el cumplimiento al arrendador conforme a las exigencias legales y contractuales. El hecho de que la demandada dejara de cumplir su obligación principal, la de pago de la renta, desde aquel momento, no se puede entender como que está plenamente justificada la resolución contractual efectuada con carácter retroactivo, pues ya se ha constatado que no hubo tal causa justa para dar por resuelto el mismo.

En definitiva, no cabe más que concluir que la arrendataria adeuda la cantidad que se le reclama sin que haya justificado la existencia de un motivo de entidad suficiente que justifique su impago, debiendo tener por ciertas las cantidades reclamadas, siendo que la arrendataria ha venido a reconocer el impago. Y por todo ello, procede la condena de la demandada al pago de las mismas, en concepto de los meses de noviembre y diciembre de 2023, en la cantidad de **7.414,30**



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/AP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J1IR8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57		Signat per Verdara Busutil, Rafael	





euros. Dicha cantidad devengará el interés legal desde la reclamación extrajudicial (27 de diciembre de 2023), hasta el completo pago por la demandada.

CUARTO.- De las rentas correspondientes al alquiler de planta baja desde octubre de 2017 hasta diciembre de 2023.

Por otro lado, sobre las rentas correspondientes a la planta baja, se plantea primeramente como controvertido si existe o no un contrato válido que vincule a las partes. Cabe anticipar el hecho de que, en el contrato suscrito de arrendamiento por las plantas 1a, 2a y 3ª, no constaban perfectamente determinados los elementos esenciales para contratar en alquiler la planta baja, al haberse sometido a la condición suspensiva de que la misma quedara libre del arrendatario anterior, ni el resto de estipulaciones ni siquiera por remisión a lo reflejado en el contrato inicial.

Por la parte demandada, se invoca, y se hace reflejo de la misma a los efectos argumentativos pertinentes, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4a, de 15 de marzo de 2013, núm. 145/2013, rec. 662/20122:

"Se centra la presente litis en determinar la naturaleza jurídica del documento suscrito por las partes y sus consecuencias jurídicas (...) El documento firmado por ambas partes y que obra al folio 67 se denomina por la demandada "carta de intenciones". En el mismo



Doc. electrònic garantit amb signatura-e Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QV0IIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J1IR8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signal per Verdera Busutil, Rafael;		





consta en esencia lo siguiente: - el "firme compromiso" de la demandada de su "voluntad de alquilar" las oficinas (...) propiedad de la actora. La firma del documento implica aceptación de las condiciones indicadas en el mismo (precio, actualización de la renta, gastos a sufragar por el arrendatario, duración del contrato a partir del día siguiente a la firma del contrato de arrendamiento y obras a realizar (...) las partes iniciaron unas negociaciones tendentes a perfeccionar un contrato de arrendamiento; cuando dichas negociaciones estuvieron en un estado muy avanzado, que no finalizado, ambas firmaron la denominada carta de intenciones, la misma que fue solicitada por la parte actora como compromiso previo al contrato que se pretendía celebrar. por tanto, en este punto debe concluirse que no estamos ante la celebración de un contrato de arrendamiento (...) el contrato ha de tener una fecha de iniciación y otra de conclusión, y en el presente caso no existía fecha concreta de inicio del contrato alegado por la parte recurrente, es decir, el tiempo determinado de ocho años debe poder computarse con una fecha de inicio que no fue determinada precisamente por el carácter preliminar de la negociación (...)".

Bien es cierto que en el supuesto que nos ocupa, las partes no manifestaban un compromiso futuro e incierto de contratar, sometiéndose a plazo inicial y final, sino la voluntad de la parte demandada de celebrar dicho contrato en caso de que se cumpliera la



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/AP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J1IR8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57		Signat per Verdura Busutil, Rafael:	





condición expresada en dicha estipulación, pero no se puede pretender una obligación automática y unidireccional de asumir las obligaciones de ese presunto contrato, que no se encontraba perfectamente determinado en aquel momento, sin una cierta voluntad activa de la actora en cuanto a comunicar, conforme a principio de buena fe, la existencia o cumplimiento de dicha condición y su voluntad favorable a que dicho contrato surtiera efecto. Según lo aportado y de la prueba practicada, no se ha evidenciado elemento alguno en ese sentido. Tampoco se le puede atribuir, sin más, una presunción de dicho conocimiento a la parte demandada, por el hecho de que el acceso a la oficina estuviera cerrado a través de una persiana o que la Generalitat hubiera fijado en la puerta un cartel informando del traslado de la oficina a otra ubicación, pues eso desnaturalizaría las obligaciones recíprocas de las partes de actuar conforme a la buena fe para llevar a cabo la celebración de un contrato, dejando esa carga únicamente sobre la parte demandada. Era la parte actora la que, para facilitar la celebración del contrato, debía comunicar este hecho a la demandada, y no lo hizo.

Por una parte, por medio del documento 5 de la contestación a la demanda, que es el Informe emitido en fecha 13 de febrero de 2025, desde Registro General de la Diputación de Tarragona, que transcribimos fielmente:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/1AP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J1IR8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdura Busutil, Rafael		

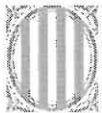




“En el plazo comprendido entre los días 1 de enero de 2015 y 31 de diciembre de 2023 (ambos incluidos), en el Registro General de la Diputación de Tarragona no consta ningún asentamiento de entrada correspondiente a ningún escrito presentado por IRCAT 2001, SL, Sr. _____, dirigida a Diputación de Tarragona, comunicando que la Planta Baja del edificio Palau Climent a Tortosa quedaba liberada, por la finalización del arrendamiento con la Generalitat de Cataluña”.

También al respecto, la Presidenta de la Diputación de Tarragona, a consecuencia de las preguntas formuladas por escrito por la demandante, sobre si la Diputación recibió por parte de la propiedad del Palacio alguna información verbal y/o escrita sobre el eventual cambio ocupacional de aquel espacio, ha manifestado que no, declarando que la actora siempre se dirigía por escrito formalmente presentado a la Unidad de Registro General, como resulta de varias documentales obrantes en autos que detallan las comunicaciones existentes, de forma que no existe constancia de que, respecto de la planta baja, IRCAT 2001, SL hubiera dirigido comunicación alguna a la Diputación, ni para informar de estar libre, ni para ofrecer y/o requerir su ocupación ni por otra cuestión en este sentido.

Si bien estas dos pruebas, debieran acogerse con cautela, ya que en el primer caso es un documento creado “ex profeso” por la propia parte demandada, y en el segundo caso, se trata de la propia declaración de la demandada, la parte actora no ha aportado ni una



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/lAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFGOVWCSQN9BG0862J11R8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57		Signat per Verdura Busutil, Rafael;	





sola prueba en el sentido de comunicar el cumplimiento de la condición suspensiva. Tampoco se ha acreditado ningún solo acto formal por la actora de entrega del objeto del contrato (tales como entrega de llaves, comunicación autorizando la ocupación física por la demandada).

A mayor abundamiento, y conforme a la doctrina de los actos propios, desde el presunto inicio de ese contrato, en octubre de 2017, ninguna mención se hizo a la obligación incumplida por la demandada de pago de las rentas de alquiler, por mucho que trate de argumentarlo la actora. Se pretende acreditar, mediante la conversación transcrita en fecha 1 de octubre de 2022 (documentos 20 y 21 de la demanda), entre el administrador de IRCAT (D.

) y su socio () con la Presidenta de la Diputación (Dña.) y el Vicepresidente y Diputado de Patrimonio (D.). Sin embargo, lo único que evidencia la conversación era que los representantes de la actora, le ofrecían la posibilidad, en caso de que necesitaran más espacio, de ocupar la planta baja, alegando que venían obligados desde 2017. Pero si esa obligación existiera en su origen, no les hubieran ofrecido esa posibilidad, sino que podrían efectuarlo motu proprio, o hubiera habido requerimientos, anteriores o incluso posteriores, reclamando el cumplimiento de su obligación de pagar la renta correspondiente, incluso aunque no hubiera sido ocupado el espacio.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J11R8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdura Busutil, Rafael.		





En consecuencia, no se puede considerar que el presunto contrato del que dimana la pretensión de la actora de rentas correspondientes a la planta baja, haya sido válidamente constituido, por falta de los elementos esenciales consagrados en el artículo 1261 del Código Civil. Por todo ello, procede la desestimación de la pretensión correspondientes a las mismas.

CUARTO.- En virtud de lo establecido en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dada la estimación parcial de la demanda, no ha lugar a la imposición de costas, de forma que cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Vistos los preceptos legales, concordantes y demás de general aplicación

FALLO

Que **DEBO ESTIMAR Y ESTIMO PARCIALMENTE** la demanda interpuesta por **IRCAT 2001, S.L.**, contra la **DIPUTACIÓN DE TARRAGONA, CONDENANDO** a la demandada a que abone a la actora la cantidad de **SIETE MIL CUATROCIENTOS CATORCE**



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/1AP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J11R8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdura Busuti, Rafael;		





EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (7.414,30 €), con los intereses legales y el abono de las costas procesales.

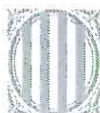
Notifíquese esta Sentencia a las partes, haciéndoles saber contra la misma cabe interponer recurso de apelación el plazo de 20 días desde su notificación. Si recurriere el demandado, deberá acreditar hallarse al corriente del pago de las rentas vencidas y de las que conforme al contrato deba pagar anticipadamente o consignar las debidas judicial o notarialmente.

Líbrense testimonio de la presente resolución que se unirá a las actuaciones y quede la presente en el libro de sentencias.

Así por ésta mi Sentencia, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

El Juez

PUBLICACIÓN.- La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que la anterior Sentencia ha sido firmada y publicada por la Sra. Juez



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcal.justicia.gencat.cat/lAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J1IR8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdura Busutil, Rafael;		





que la autoriza en el día de la fecha, estando celebrando audiencia pública. Doy fe.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: QVOIIGDXIFG0VWCSQN9BG0862J11R8Y	
Data i hora 10/06/2025 12:57	Signat per Verdura Busutil, Rafael:		



