

IURE REDACTA

RESUMEN DE ENCARGO — Dictamen Jurídico

Ref. interna del expediente

OBJETO DEL DICTAMEN

Rama del Derecho principal	Derecho Civil — Contratos
Segunda rama implicada	Derecho Penal — General y especial
Denominación del asunto	Dictamen sobre la viabilidad de una demanda por incumplimiento de contrato y de posibles acciones penales

CUESTIÓN SOMETIDA A DICTAMEN

Determinar la viabilidad de acciones civiles y penales.

RELACIÓN DE HECHOS

Nuestro cliente INMOBILIARIA ZGH26, S.L. alquiló el local que figura en el contrato que se adjunta a la empresa ESPECTÁCULOS HRD26, S.L. En dicho contrato se establece que no se podrá destinar el local a la celebración de espectáculos, eventos, conciertos, o a cualquier actividad que genere ruidos molestos o considerables a partir de las 22:00 horas; tampoco está permitido el depósito de materiales peligrosos. Dos vecinos de la comunidad, don José García García y don Juan López López, han constatado que en el local se han acumulado ingentes cantidades de elementos de pirotecnia que son considerados como peligrosos por nuestro cliente. Además, según varias quejas recibidas de distintos vecinos (entre ellas de los dos antes citados), todos los fines de semana (los viernes y los sábados) se organizan fiestas hasta altas horas de la madrugada a las que acuden más de 50 personas y en las que se pone música a todo volumen, causando importantes molestias a los demás vecinos del inmueble. Todo ello supone incumplimientos graves del contrato de arrendamiento suscrito. Por lo que se remitió por el cliente un burofax requiriendo la cesación inmediata de dichas actividades y la retirada de los materiales peligrosos con plazo de cinco días para el cumplimiento del requerimiento, pues en caso contrario se iniciarán acciones judiciales. Ha transcurrido el plazo concedido pese a haber recibido el burofax de la parte arrendataria, sin que hayan cesado en la celebración de fiestas y sin que hayan retirado del local todos los materiales peligrosos de pirotecnia que acumulan dentro. El cliente quiere conocer las opciones que tiene en el caso de entablar una demanda de resolución de contrato por incumplimiento grave y también las que procedieran por la acumulación de materiales peligrosos en el local.

DOCUMENTOS APORTADOS POR EL CLIENTE

El cliente no ha aportado documentos.