

# DOCUMENTO DE ESTRATEGIA

---

Viabilidad de las acciones civiles y penales derivadas del incumplimiento del contrato de arrendamiento — Local Gran Vía 521, Madrid

**Cliente: INMOBILIARIA ZGH26, S.L.**

Madrid, 23 de mayo de 2026

**USO INTERNO DEL DESPACHO — NO SE ENTREGA AL CLIENTE**

*Documento de trabajo. Confidencial. Amparado por el secreto profesional.*

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

El cliente, INMOBILIARIA ZGH26, S.L., arrendó un local en la Gran Vía de Madrid a ESPECTÁCULOS HRD26, S.L. con destino exclusivo de oficina administrativa. Apenas tres meses después de la firma, la arrendataria habría incurrido en un doble incumplimiento grave: almacenamiento de pirotecnia y celebración semanal de fiestas multitudinarias con ruido nocturno. Cursado un burofax de cese con plazo de cinco días, la arrendataria no ha rectificado.

**Valoración global.** La posición civil del cliente es muy fuerte en el plano jurídico: el incumplimiento es nítido, plural y reiterado, y encaja sin esfuerzo en las causas de resolución del contrato y de la LAU. La debilidad no es jurídica sino probatoria: no se ha aportado documentación que acredite los hechos. La vía penal es secundaria e incierta. La estrategia recomendada es civil, escalonada y centrada en la construcción de prueba, con comunicación paralela a las autoridades por el riesgo de seguridad.

## 2. MAPA DE ACTORES

Actor	Posición / interés	Relevancia estratégica
<b>INMOBILIARIA ZGH26, S.L.</b>	Cliente. Arrendadora y propietaria del Local. Quiere el cese de las conductas y, preferentemente, recuperar un arrendamiento ordenado.	Demandante en la acción civil de resolución. Eventual denunciante administrativo.
<b>ESPECTÁCULOS HRD26, S.L.</b>	Arrendataria. Objeto social de organización de espectáculos. Incumplidora del destino pactado.	Demandada. Su condición de organizadora de espectáculos puede dar cobertura administrativa a parte del material pirotécnico.
<b>Comunidad de propietarios</b>	Tercero afectado. Sus estatutos prohíben hostelería y ruidos nocturnos.	Posible fuente de prueba y de presión. Riesgo: podría reclamar contra el cliente, que repercutiría a la arrendataria.
<b>Vecinos (D. José García García y D. Juan López López, entre otros)</b>	Testigos directos de los hechos. Autores de las quejas y constataciones.	Prueba testifical clave. Conviene recabar sus declaraciones por escrito cuanto antes.
<b>Autoridades administrativas</b>	Delegación del Gobierno e Intervención de Armas y Explosivos, bomberos, Ayuntamiento.	Vía de actuación urgente por el riesgo de seguridad. Sus actas de inspección serían prueba de primer orden.

## 3. ANÁLISIS DAFO

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incumplimiento contractual nítido, plural y</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausencia total de prueba documental de los</li> </ul>

Fortalezas	Debilidades
reiterado. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevalencia de lo pactado (art. 4.3 LAU): las prohibiciones del contrato son obligaciones plenas.</li> <li>• Burofax ya cursado: constituye en mora y prueba la advertencia previa.</li> <li>• Cláusula de indemnidad (14.ª) que traslada a la arrendataria la responsabilidad frente a terceros.</li> <li>• Fuero pactado en Madrid.</li> </ul>	hechos a la fecha. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Burofax con plazo de solo 5 días: insuficiente como MASC.</li> <li>• Cuantía de los daños sin concretar.</li> <li>• Datos registrales y de poderes de las sociedades pendientes.</li> </ul>
Oportunidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La inspección administrativa puede generar prueba decisiva para el pleito civil.</li> <li>• La negativa de la arrendataria a negociar de buena fe puede valorarse en costas.</li> <li>• Posibilidad de un acuerdo rápido que restablezca el arrendamiento con cláusula reforzada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inadmisión de la demanda por defecto de procedibilidad (MASC).</li> <li>• Que el depósito de pirotecnia esté autorizado y decaiga la vía penal.</li> <li>• Cumplimiento solo parcial por la arrendataria.</li> <li>• Consolidación del daño y reclamaciones de la comunidad mientras se demora la reacción.</li> </ul>

#### 4. ESTRATEGIA PROCESAL: ESCENARIOS Y PROBABILIDADES

Las probabilidades que siguen son estimaciones de pronóstico fundadas en la solidez jurídica del caso y condicionadas, en todos los escenarios, a la obtención de prueba suficiente de los hechos.

Escenario	Probabilidad	Valoración y respuesta
<b>Cumplimiento o acuerdo extrajudicial</b>	Media	Escenario óptimo. La arrendataria cesa y se pacta la continuidad con cláusula reforzada de no reiteración, o se acuerda una salida ordenada. Verificar y documentar el cese íntegro.
<b>Demanda civil estimada íntegramente</b>	Alta, si hay prueba	Resolución del contrato, desalojo, daños y costas. El pronóstico es favorable siempre que se acrediten los hechos mediante acta notarial y testificales.
<b>Demanda civil desestimada o parcialmente estimada</b>	Baja / Media	Riesgo concentrado en la falta de prueba. Si no se acreditan los hechos, el incumplimiento jurídicamente claro queda sin sustento fáctico. Mitigación: refuerzo probatorio previo.
<b>Inadmisión por defecto de procedibilidad (MASC)</b>	Baja, si se prepara bien	Evitable: asegurar invitación a negociar con plazo razonable y su vencimiento antes de demandar.
<b>Éxito de la vía penal</b>	Baja / Incierta	Depende del carácter no autorizado del depósito de pirotecnia y de la gravedad del ruido. No debe ser el eje de la estrategia.

## 5. CRONOGRAMA DE ACTUACIÓN

Hito	Plazo orientativo	Contenido
<b>Comunicación a autoridades</b>	Inmediato (si hay riesgo)	Aviso a Delegación del Gobierno / Intervención de Armas, bomberos y Ayuntamiento por el material pirotécnico.
<b>Refuerzo probatorio</b>	Días 1 a 20	Quejas vecinales por escrito, identificación y preparación de testigos, encargo de acta notarial de presencia.
<b>Verificación / complemento del MASC</b>	Días 1 a 5	Comprobar que la comunicación extrajudicial incorpora invitación a negociar con plazo razonable; complementarla si procede.
<b>Vencimiento del plazo de negociación</b>	≈ 30 días naturales	No presentar la demanda hasta agotar el plazo de negociación, para no exponerla a inadmisión.
<b>Interposición de la demanda</b>	Tras vencer el plazo	Demanda de resolución del contrato, desalojo y reclamación de daños ante los Juzgados de Primera Instancia de Madrid.
<b>Eventual querrela o denuncia penal</b>	Según inspección	Solo si la inspección administrativa confirma el carácter no autorizado del depósito.

## 6. PUNTOS CRÍTICOS

- **Prueba antes que demanda.** Es el factor determinante. Ningún escrito suple la falta de acta notarial y testificales. El esfuerzo inicial debe volcarse aquí.
- **Mecánica de plazos.** Cinco días para el cese; pero no demandar hasta agotar el plazo de negociación (orden de 30 días naturales). Confundir ambos plazos puede provocar la inadmisión.
- **Riesgo de seguridad.** La comunicación a las autoridades no debe supeditarse a los plazos del litigio si se percibe peligro actual. Es, además, una vía de generación de prueba.
- **Cautela penal.** No anticipar querrela sin verificar el carácter no autorizado del depósito. Un archivo penal debilitaría la posición global.
- **Cumplimiento parcial.** Exigir y documentar el cumplimiento íntegro de los tres puntos (cese de fiestas, cese de ruidos, retirada total del material).
- **Datos pendientes.** Completar datos registrales y de poderes de ambas sociedades y concretar la cuantía de los daños antes de demandar.

## 7. ARGUMENTARIO FRENTE A LAS OBJECIONES PREVISIBLES DE LA CONTRARIA

Objeción previsible de la arrendataria	Respuesta
«Las fiestas y el almacenamiento son actividades accesorias a su objeto social de espectáculos.»	El objeto social no altera el destino pactado. El contrato reservó el Local a oficina y prohibió expresamente espectáculos, pública concurrencia y depósito de material peligroso. La jurisprudencia distingue actividad accesoria de mutación sustancial: convertir una oficina en sala de fiestas y almacén de pirotecnia es lo segundo.
«No hay prueba de los hechos.»	Objeción real mientras no se aporte prueba. De ahí la prioridad del acta notarial, las testificales y, en su caso, las actas de inspección administrativa antes de demandar.
«El depósito de pirotecnia está autorizado.»	Aunque lo estuviera —lo que excluiría el delito del art. 568 CP—, el contrato prohíbe el depósito de material peligroso con independencia de su autorización administrativa; subsiste el incumplimiento contractual y la posible infracción administrativa por almacenar en edificio residencial.
«El requerimiento no agota el MASC / la demanda es prematura.»	Se neutraliza asegurando una invitación a negociar con plazo razonable y demandando solo tras su vencimiento, conservando justificantes de envío, acuse y certificación de contenido.
Reconvención por supuestos incumplimientos del cliente.	No se aprecian incumplimientos de la propiedad. Mantener la posición y, en su caso, oponer la falta de fundamento y la temeridad.