

DICTAMEN JURÍDICO

Sobre la viabilidad de las acciones civiles y penales
derivadas del incumplimiento de un contrato de arrendamiento de local
de negocio

Emitido a instancia de:
INMOBILIARIA ZGH26, S.L.

Madrid, 23 de mayo de 2026

CARÁCTER: CONFIDENCIAL

Documento sujeto a secreto profesional. Uso exclusivo del cliente destinatario.

ÍNDICE

I. OBJETO DEL DICTAMEN

El presente dictamen se emite a instancia de la mercantil INMOBILIARIA ZGH26, S.L. (en adelante, «la propiedad» o «el cliente»), en su condición de propietaria y arrendadora del local de negocio sito en la planta baja, puerta derecha, del edificio de la calle Gran Vía n.º 521, código postal 28001, de Madrid (en adelante, «el Local»). Tiene por finalidad valorar, con rigor técnico e independencia de criterio, la viabilidad jurídica de las acciones que asisten al cliente frente a la sociedad arrendataria, ESPECTÁCULOS HRD26, S.L., ante los incumplimientos contractuales que se exponen en los antecedentes.

El análisis se proyecta sobre dos planos diferenciados pero conexos. En el plano civil, se examina la viabilidad de una acción de resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento grave, con la consiguiente reclamación de daños y perjuicios y el desalojo del Local. En el plano penal, se valora si la acumulación de material pirotécnico en el Local y la celebración reiterada de fiestas con música a alto volumen pueden integrar alguna figura delictiva y, en su caso, qué acciones cabría ejercitar.

El dictamen se elabora a partir de la relación de hechos facilitada por el cliente y del clausulado del contrato de arrendamiento de local de negocio para uso distinto del de vivienda, así como del memorándum estratégico y del requerimiento extrajudicial obrantes en el expediente. Se aplica la legislación española vigente a la fecha de emisión y la doctrina jurisprudencial pertinente.

Reserva por insuficiencia probatoria. Se advierte desde este momento que los hechos en que se sustentan las acciones —acumulación de pirotecnia y celebración de fiestas— constan, a la fecha del dictamen, únicamente como hechos alegados por el cliente y respaldados por quejas y constataciones de vecinos, sin que se haya aportado documentación que los acredite. Las conclusiones de este dictamen se emiten, por ello, con la reserva expresa de que su solidez práctica depende de que tales hechos resulten debidamente probados. La confirmación o no de este extremo puede modificar sustancialmente el pronóstico de éxito.

Este documento tiene carácter estrictamente confidencial, está amparado por el secreto profesional y se emite para uso exclusivo del cliente, sin que pueda ser entregado a terceros ni utilizado para finalidad distinta del asesoramiento solicitado.

II. ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— Contrato de arrendamiento. La mercantil INMOBILIARIA ZGH26, S.L. arrendó a la mercantil ESPECTÁCULOS HRD26, S.L. el Local descrito en el encabezamiento, mediante contrato de arrendamiento de local de negocio para uso

distinto del de vivienda de fecha 1 de enero de 2026. Así resulta del documento contractual aportado al expediente.

SEGUNDO.— Destino pactado. Conforme al contrato, el Local se destinó única y exclusivamente a oficinas administrativas de la arrendataria. La cláusula segunda prohíbe de forma terminante destinarlo, total o parcialmente, a actividad de hostelería, a local de pública concurrencia o establecimiento abierto al público, a la celebración material de espectáculos, ensayos, eventos, conciertos o actuaciones, y a cualquier actividad que genere ruidos molestos o considerables, especialmente a partir de las veintidós (22:00) horas. La misma cláusula prohíbe el depósito, almacenamiento o manipulación en el Local de materiales peligrosos, inflamables o explosivos.

TERCERO.— Régimen de propiedad horizontal. El edificio en que se integra el Local está constituido en régimen de propiedad horizontal. Según el contrato, sus estatutos y normas de comunidad prohíben la instalación de negocios de hostelería y el desarrollo de actividades que produzcan ruidos molestos y considerables a partir de las veintidós (22:00) horas. La arrendataria declaró conocer y aceptar dichas normas y se comprometió a respetarlas íntegramente.

CUARTO.— Acumulación de material pirotécnico. Según refiere el cliente, 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. Este hecho consta como alegado por el cliente sobre la base de la constatación vecinal, sin que se haya aportado, a la fecha de este dictamen, documentación acreditativa.

QUINTO.— Celebración reiterada de fiestas. Según diversas quejas recibidas de varios vecinos del inmueble —entre ellos los dos antes citados—, en el Local se organizan todos los fines de semana, viernes y sábados, fiestas que se prolongan hasta altas horas de la madrugada, a las que acuden más de cincuenta (50) personas, con música a elevado volumen, causando importantes molestias al resto de vecinos. Este hecho consta igualmente como alegado y respaldado por quejas vecinales, sin documentación acreditativa aportada.

SEXTO.— Requerimiento extrajudicial. El cliente remitió a la arrendataria un burofax requiriendo el cese inmediato de las actividades descritas y la retirada de los materiales peligrosos, con un plazo de cinco (5) días para el cumplimiento, bajo advertencia del ejercicio de acciones judiciales. La arrendataria recibió el burofax.

SÉPTIMO.— Incumplimiento del requerimiento. Según manifiesta el cliente, ha transcurrido el plazo concedido sin que la arrendataria haya cesado en la celebración de las fiestas ni haya retirado del Local la totalidad del material pirotécnico acumulado.

OCTAVO.— Encargo. El cliente desea conocer las opciones de que dispone para entablar una demanda de resolución del contrato de arrendamiento por

incumplimiento grave, así como las acciones que procederían por la acumulación de materiales peligrosos en el Local.

III. CUESTIONES JURÍDICAS PLANTEADAS

A la vista de los antecedentes expuestos, el dictamen aborda las siguientes cuestiones:

CUESTIÓN PRIMERA. ¿Constituyen los hechos descritos un incumplimiento contractual grave que faculte a la propiedad para instar la resolución del contrato de arrendamiento, y con qué pronóstico de viabilidad?

CUESTIÓN SEGUNDA. ¿Qué consecuencias económicas —reclamación de daños y perjuicios, rentas y costas— y qué cauce procesal corresponden a la acción civil resolutoria?

CUESTIÓN TERCERA. ¿La acumulación de material pirotécnico en el Local y la celebración de fiestas con ruido pueden integrar ilícitos penales, y qué acciones penales cabría ejercitar?

CUESTIÓN CUARTA. ¿Qué requisitos de procedibilidad, plazos de prescripción y de caducidad condicionan el ejercicio de las acciones civiles y penales?

IV. ANÁLISIS JURÍDICO

IV.1. Cuestión primera: viabilidad de la resolución del contrato por incumplimiento grave

A) Marco normativo aplicable

El arrendamiento que nos ocupa es un **arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda**, sometido al régimen de la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos** (en adelante, LAU; «BOE» núm. 282, de 25 de noviembre de 1994). Su **artículo 4.3** establece el orden de prelación de fuentes:

«Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.»

De ello se sigue una consecuencia capital para el caso: en este tipo de arrendamiento prevalece lo pactado por las partes. Las prohibiciones expresas que el contrato impone a la arrendataria —destino exclusivo a oficina, prohibición de pública concurrencia, de espectáculos, de ruidos y de depósito de material peligroso— constituyen, por tanto, la primera y principal fuente de obligaciones, con plena fuerza vinculante.

La facultad resolutoria descansa, en primer término, en el **artículo 1.124 del Código Civil** (Real Decreto de 24 de julio de 1889; «BOE» núm. 206, de 25 de julio de 1889), que dispone:

«La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.»

En el plano específicamente arrendaticio, el **artículo 27.1 LAU** reitera que el incumplimiento por cualquiera de las partes faculta a la cumplidora para exigir el cumplimiento o promover la resolución. Y el **artículo 27.2 LAU**, aunque redactado para el arrendamiento de vivienda, recoge en sus letras e) y f) dos causas de resolución a instancia del arrendador:

«e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario [...].»

Para el arrendamiento de uso distinto del de vivienda, el **artículo 35 LAU** remite expresamente a estas causas:

«El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27 y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32.»

Conviene precisar el alcance exacto de esta remisión, para no incurrir en un error de planteamiento. El artículo 35 LAU remite a la letra e) del artículo 27.2 —actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas—, que es plenamente aplicable al caso. No remite, en cambio, a la letra f) —cese del destino a vivienda—, lo que resulta lógico, pues esa letra está pensada para la vivienda. Ello no significa, sin embargo, que el cambio de destino del local quede impune: el cambio de destino constituye un incumplimiento del contrato resoluble por la vía general del artículo 1.124 del Código Civil y del artículo 27.1 LAU, y, además, queda expresamente pactado como causa de resolución en el propio contrato, lo que en un arrendamiento de uso distinto del de vivienda tiene plena eficacia por el juego del artículo 4.3 LAU.

Refuerza lo anterior el **artículo 1.555 del Código Civil**, conforme al cual el arrendatario está obligado «a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado». El uso del Local para fiestas masivas y como almacén de pirotecnia infringe frontalmente este deber.

Por último, la **Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal** («BOE» núm. 176, de 23 de julio de 1960) dota de eficacia a los estatutos y normas de la comunidad.

La infracción de las prohibiciones estatutarias relativas a hostelería y ruidos no solo expone a la arrendataria —y, de rebote, al cliente— a las acciones de la comunidad, sino que, al haber sido incorporada al contrato como obligación de la arrendataria, integra también un incumplimiento contractual.

B) Doctrina jurisprudencial

La jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, en materia de resolución arrendaticia por cambio de destino, distingue de forma consolidada entre la modificación sustancial del uso pactado —que sí constituye incumplimiento de entidad resolutoria— y el mero desarrollo de actividades accesorias o complementarias de la principal, que no alcanza dicha gravedad. El criterio, recogido en las crónicas y repertorios jurisprudenciales, exige valorar en cada caso si el nuevo uso supone una alteración esencial del destino contractualmente convenido.

Aplicado al supuesto que se dictamina, la conclusión es inequívoca: pasar de una oficina administrativa a un local que acoge fiestas multitudinarias con música hasta la madrugada y que sirve de almacén de pirotecnia no es una actividad accesorio ni complementaria, sino una mutación radical y sustancial del destino pactado. El caso se sitúa, por tanto, de lleno en el ámbito del incumplimiento resolutorio, y no en la zona gris de las actividades complementarias toleradas.

Igualmente es criterio jurisprudencial reiterado, en la aplicación del artículo 1.124 del Código Civil, que la resolución exige un incumplimiento *grave, esencial y verdaderamente obstativo* del fin del contrato, no bastando incumplimientos leves o de escasa trascendencia. En el caso, la concurrencia de varios incumplimientos simultáneos —cambio de destino, pública concurrencia, ruidos nocturnos, depósito de material peligroso, infracción de las normas de la comunidad— y su carácter reiterado en el tiempo satisfacen con holgura esa exigencia de gravedad.

Las sentencias concretas que apoyan esta línea, con su identificación verificada (ECLI/ROJ), se reservan para la eventual fase de demanda, en la que la cita jurisprudencial nominal resulta exigible. La **Tabla de Verificación de Fuentes** que acompaña a este dictamen recoge las fuentes acreditativas del criterio jurisprudencial invocado.

C) Aplicación al caso concreto

La posición jurídica del cliente para instar la resolución es, en el plano sustantivo, muy sólida. Concurren, de forma acumulada, las siguientes causas de resolución:

- **Cambio sustancial de destino.** El Local, arrendado para oficina administrativa, se viene destinando a la celebración de fiestas masivas. Es un incumplimiento de la cláusula segunda del contrato y del artículo 1.555 del Código Civil, resoluble ex artículo 1.124 del Código Civil y por pacto expreso del contrato.

- **Actividad de pública concurrencia y celebración de eventos.** Expresamente prohibidas en el contrato; su desarrollo constituye incumplimiento contractual directo.
- **Actividades molestas y peligrosas.** Los ruidos nocturnos reiterados son actividad molesta, y el depósito de pirotecnia es actividad peligrosa, ambas subsumibles en el artículo 27.2 e) LAU, aplicable por remisión del artículo 35 LAU, que permite la resolución de pleno derecho.
- **Infracción de las normas de la comunidad.** La arrendataria asumió contractualmente el deber de respetar los estatutos; su infracción es, a la vez, incumplimiento contractual y fuente de responsabilidad frente a la comunidad.

Cada una de estas causas, por sí sola, sería bastante para fundar la resolución. Su concurrencia simultánea y reiterada despeja cualquier duda sobre la gravedad del incumplimiento. El requerimiento extrajudicial ya cursado, además, acredita que la arrendataria fue advertida y no rectificó, lo que refuerza la imputación del incumplimiento.

El verdadero punto débil del caso no es jurídico, sino **probatorio**. Los hechos constan hoy únicamente como alegaciones del cliente apoyadas en quejas vecinales. Para que la demanda prospere será imprescindible acreditarlos: declaraciones testificales de los vecinos —singularmente de don José García García y don Juan López López—, quejas presentadas por escrito, y, muy especialmente, un acta notarial de presencia que constate de visu la celebración de las fiestas y la existencia del material almacenado. Sin ese soporte probatorio, un incumplimiento jurídicamente claro puede quedar sin acreditar en juicio.

IV.2. Cuestión segunda: consecuencias económicas y cauce procesal de la acción civil

A) Marco normativo aplicable

La resolución contractual no agota sus efectos en la extinción del vínculo. El **artículo 1.124 del Código Civil**, ya transcrito, reconoce al perjudicado el derecho al *resarcimiento de daños y abono de intereses*. A su vez, el **artículo 1.101 del Código Civil** dispone:

«Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.»

En el plano procesal, la acción de resolución del contrato de arrendamiento con reclamación de las cantidades adeudadas y desalojo del Local se sustancia por el juicio que corresponda en función de la cuantía y de la naturaleza de la pretensión, ante los Juzgados de Primera Instancia de Madrid, fuero al que las partes se sometieron expresamente en la cláusula vigesimoquinta del contrato.

Debe tenerse presente, además, la **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia** («BOE» núm. 3, de 3 de enero de 2025), cuyo Título II, en vigor desde el 3 de abril de 2025, configura el intento previo de un medio adecuado de solución de controversias como requisito de procedibilidad de la demanda civil. Sobre este extremo se vuelve en la cuestión cuarta.

B) Doctrina jurisprudencial

Constituye criterio jurisprudencial pacífico que la indemnización por incumplimiento contractual exige la prueba de la realidad y del alcance del daño, sin que los daños y perjuicios se presuman por el mero incumplimiento, salvo supuestos de daño evidente o in re ipsa. En el caso, el cliente podrá reclamar las rentas devengadas y no satisfechas, en su caso, así como los daños efectivamente acreditados: deterioros en el Local, gastos de limpieza o reacondicionamiento, y los importes que la comunidad de propietarios o terceros pudieran reclamarle como consecuencia de la actividad de la arrendataria, importes que el contrato hace recaer expresamente sobre esta última en su cláusula decimocuarta.

C) Aplicación al caso concreto

La acción civil que se recomienda articular debería acumular tres pretensiones: (i) la declaración de resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento grave de la arrendataria; (ii) la condena al desalojo y entrega del Local libre de ocupantes y enseres; y (iii) la condena al pago de las cantidades adeudadas y de los daños y perjuicios que se acrediten, con sus intereses.

En cuanto a las costas, su imposición se rige por el principio del vencimiento objetivo: si la demanda se estima íntegramente, las costas se impondrán a la arrendataria. Cabe advertir, no obstante, que la reciente legislación procesal introduce matices en materia de costas vinculados a la conducta de las partes ante los medios de solución de controversias, lo que se examina en la cuestión cuarta.

La cuantificación económica precisa de la reclamación no puede fijarse en este dictamen por no constar los importes correspondientes.

Reserva: *la concreción del importe de los daños y de las rentas pendientes queda condicionada a la información económica que el cliente facilite y a la prueba que se obtenga.*

IV.3. Cuestión tercera: posible relevancia penal de los hechos

A) Marco normativo aplicable

El depósito de material pirotécnico podría examinarse a la luz del **artículo 568 del Código Penal** (Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre; «BOE» núm. 281, de 24 de noviembre de 1995), que castiga:

«La tenencia o el depósito de sustancias o aparatos explosivos, inflamables, incendiarios o asfixiantes, o sus componentes, así como su fabricación, tráfico o transporte, o suministro de cualquier forma, no autorizado por las Leyes o la autoridad competente [...]»

La estructura de este tipo penal exige una lectura cuidadosa. Se trata de un delito de peligro abstracto que no requiere resultado dañoso, pero su elemento nuclear es que la tenencia o el depósito sea «no autorizado por las Leyes o la autoridad competente». La pirotecnia es un producto cuya fabricación, comercialización, almacenamiento y uso están reglados administrativamente por el Real Decreto 989/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería («BOE» núm. 267, de 7 de noviembre de 2015). Existe, pues, un material pirotécnico de tenencia lícita —el legalmente catalogado y adquirido por los cauces reglamentarios— y un material o un modo de depósito que infringen esa normativa.

La celebración reiterada de fiestas con música a alto volumen podría, a su vez, examinarse a la luz del **artículo 325 del Código Penal**, que tipifica el delito contra los recursos naturales y el medio ambiente e incluye expresamente el ruido entre las conductas contaminantes, cuando se contravienen las leyes protectoras del medio ambiente y se causa o se puede causar un riesgo grave para el equilibrio de los sistemas naturales o para la salud de las personas.

B) Doctrina jurisprudencial

Respecto del depósito de explosivos, la jurisprudencia de la Sala Segunda del Tribunal Supremo configura el tipo del artículo 568 del Código Penal como delito de peligro que se consuma con la sola tenencia no autorizada, sin necesidad de resultado lesivo, exigiendo el conocimiento por el autor de que la tenencia representa un riesgo prohibido. La clave aplicativa, no obstante, reside siempre en el carácter no autorizado del depósito.

En materia de ruido, la jurisprudencia penal —siguiendo la línea marcada por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos y el Tribunal Constitucional— ha admitido la subsunción de la contaminación acústica en el artículo 325 del Código Penal, pero ha subrayado con insistencia que la mera producción de ruidos molestos no equivale al delito: se exige que el ruido sobrepase de forma grave los límites administrativos y genere un peligro serio para la salud o el equilibrio de los sistemas naturales. La frontera entre el ilícito administrativo y el penal la marca la gravedad del riesgo, reservándose el reproche penal para los supuestos más extremos.

C) Aplicación al caso concreto

Procede ser honesto con el cliente acerca del recorrido real de la vía penal, que es considerablemente más incierto que el de la vía civil.

En cuanto al material pirotécnico, la viabilidad del artículo 568 del Código Penal depende de un dato que hoy no consta: si el depósito está o no autorizado conforme al Real Decreto 989/2015. La arrendataria es una sociedad cuyo objeto social comprende la organización de espectáculos, lo que abre la posibilidad de que disponga de cobertura administrativa para tener cierto material pirotécnico. Si el depósito estuviera autorizado, no habría delito del artículo 568, aunque sí podría persistir una infracción administrativa por almacenamiento en lugar inidóneo —un edificio residencial habitado— y, en su caso, el incumplimiento contractual. Solo si se acreditara que se trata de un depósito clandestino, de material no catalogado o en cantidades o condiciones que infringen la normativa, el tipo penal entraría en juego con solidez. La calificación penal exacta (artículo 568 u otras figuras de riesgo) requeriría, además, conocer la naturaleza y cantidad concretas del material.

En cuanto al ruido, la vía del artículo 325 del Código Penal es estrecha. La jurisprudencia reserva el delito para supuestos de gravedad extraordinaria y exige normalmente prueba técnica —mediciones de decibelios, informes sobre afectación a la salud de los vecinos— de la que hoy se carece. Las fiestas descritas, por molestas y reiteradas que sean, encajan con más naturalidad en el ilícito administrativo (normativa municipal y autonómica de ruido y de espectáculos) que en el reproche penal.

La conclusión razonable es que la vía penal no debe descartarse, pero tampoco constituir el eje de la estrategia. Su utilidad práctica es doble: por un lado, ante un riesgo de seguridad actual derivado del almacenamiento de pirotecnia en un edificio habitado, lo procedente no es tanto la querrela cuanto la comunicación inmediata a las autoridades administrativas competentes —Delegación del Gobierno e Intervención de Armas y Explosivos, servicios de bomberos y Ayuntamiento—, que pueden actuar con rapidez e inspeccionar; por otro, esa actuación administrativa puede, a su vez, generar la prueba (actas de inspección) que después resultará decisiva en la vía civil.

Reserva: *la valoración penal se emite con la reserva expresa de que no consta la naturaleza, cantidad ni régimen de autorización del material pirotécnico, ni mediciones del ruido. La confirmación de estos extremos podría reforzar —o, por el contrario, excluir— la viabilidad de la vía penal.*

IV.4. Cuestión cuarta: procedibilidad, prescripción y caducidad

A) Marco normativo aplicable

El artículo 5 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, establece, con carácter general, que para que sea admisible la demanda civil constituye requisito de procedibilidad haber acudido previamente a algún medio adecuado de solución de controversias. La falta de acreditación de ese intento determina la inadmisión de la

demanda. El requisito se aplica a las demandas presentadas desde el 3 de abril de 2025.

En cuanto a los plazos civiles, la acción de resolución contractual y la de reclamación de los daños derivados del incumplimiento son acciones personales. El Código Civil sujeta las acciones personales que no tengan plazo especial a un plazo de prescripción de cinco años desde que puede exigirse el cumplimiento de la obligación. La acción para reclamar rentas, por su parte, está sujeta a un plazo de prescripción más breve, de cinco años, conforme a la regla específica del Código Civil sobre las prestaciones periódicas.

En el orden penal, los plazos no son de prescripción de acciones civiles sino de prescripción del delito, que dependen de la pena asignada a cada figura; tratándose de delitos de gravedad media, los plazos son holgados y no constituyen, a corto plazo, una preocupación práctica.

B) Aplicación al caso concreto

El burofax ya remitido por el cliente cumple una función esencial. Por un lado, constituye al arrendatario en mora e interrumpe la prescripción de las acciones. Por otro, está concebido para satisfacer el requisito de procedibilidad de la Ley Orgánica 1/2025, en cuanto incorpora una verdadera invitación a negociar.

Aquí reside, sin embargo, una advertencia de la máxima importancia práctica.

Un burofax que se limite a conceder cinco días para el cumplimiento bajo amenaza de demanda no garantiza, por sí solo, tener por cumplido el requisito de procedibilidad: la Ley Orgánica 1/2025 y los criterios que vienen fijando las Juntas de Jueces exigen una auténtica actividad negociadora, con un plazo razonable para negociar. El plazo de cinco días es idóneo para exigir el cese de la actividad y la retirada del material, pero resulta insuficiente, considerado aisladamente, como intento de medio adecuado de solución de controversias.

Por ello, antes de presentar la demanda conviene asegurarse de que la comunicación extrajudicial contiene una invitación genuina a negociar con un plazo suficiente —en la práctica forense se viene manejando un plazo del orden de treinta días naturales— y de que ese plazo ha vencido sin acuerdo. Presentar la demanda antes de agotar el plazo de negociación expone el escrito a la inadmisión por incumplimiento del requisito de procedibilidad. Conviene igualmente conservar el justificante de envío, el acuse de recibo y la certificación de contenido del burofax.

Debe advertirse, además, que la negativa injustificada de la arrendataria a participar de buena fe en la negociación puede ser valorada por el órgano judicial, incluso a efectos de la imposición de costas; circunstancia que, lejos de perjudicar al cliente, refuerza su posición.

V. VALORACIÓN DE RIESGOS Y CONTINGENCIAS

V.1. Riesgos jurídicos identificados

Riesgo probatorio — RIESGO ALTO. Es el riesgo principal del caso. Los hechos constan hoy solo como alegaciones apoyadas en quejas vecinales. Sin prueba sólida (acta notarial de presencia, testificales de los vecinos, quejas escritas, eventuales actas de inspección administrativa), un incumplimiento jurídicamente claro puede no resultar acreditado en juicio.

Riesgo de procedibilidad (MASC) — RIESGO MEDIO. Si la demanda se presenta sin un intento de negociación con plazo razonable debidamente acreditado, puede ser inadmitida conforme a la Ley Orgánica 1/2025. Se mitiga asegurando una invitación a negociar con plazo suficiente antes de demandar.

Riesgo de la vía penal — RIESGO MEDIO. La calificación penal del depósito de pirotecnia depende de que sea no autorizado; la del ruido exige una gravedad extrema que rara vez se aprecia. Una querrela precipitada y sin sustento puede archivarse y debilitar la posición global del cliente.

Riesgo de cumplimiento parcial — RIESGO MEDIO. La arrendataria podría cesar las fiestas pero no retirar el material, o a la inversa, generando discusión sobre si el incumplimiento subsiste. Se mitiga exigiendo y documentando el cumplimiento íntegro y verificable.

Riesgo económico — RIESGO BAJO. En caso de estimación íntegra de la demanda, las costas se imponen a la arrendataria por el principio de vencimiento. El riesgo de costas adversas es bajo si la posición se construye con prueba suficiente.

Riesgo de reconvencción — RIESGO BAJO. No se aprecian incumplimientos del cliente que permitan a la arrendataria una reconvencción con fundamento.

V.2. Advertencias específicas

ADVERTENCIA DE SEGURIDAD. La acumulación de material pirotécnico en un local situado en un edificio residencial habitado entraña un peligro real para personas y bienes, con independencia del litigio arrendaticio. Si el cliente percibe un riesgo actual, no debe supeditar la comunicación a las autoridades competentes —Delegación del Gobierno e Intervención de Armas y Explosivos, bomberos y Ayuntamiento— al transcurso de los plazos de ninguna comunicación extrajudicial. La protección de la seguridad es prioritaria y no admite espera.

Asimismo, se advierte de que cada fin de semana que transcurre sin reacción consolida el incumplimiento, agrava las molestias y aumenta la exposición del cliente frente a eventuales reclamaciones de la comunidad y de los vecinos, que conforme a

la cláusula decimocuarta del contrato debe poder repercutir a la arrendataria, pero que en primera instancia podrían dirigirse contra la propiedad.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

VI.1. Conclusiones

PRIMERA.— La acción civil de resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento grave tiene una viabilidad ALTA en el plano jurídico-sustantivo. Concurren, de forma acumulada y reiterada, varias causas de resolución —cambio sustancial de destino, pública concurrencia, actividades molestas y peligrosas e infracción de las normas de la comunidad—, cada una de ellas bastante por sí sola. Esta conclusión se emite con la reserva expresa de que su éxito práctico depende de que los hechos resulten debidamente acreditados, lo que hoy no consta.

SEGUNDA.— La acción civil puede acumular la declaración de resolución, el desalojo del Local y la reclamación de las cantidades adeudadas y de los daños y perjuicios acreditados, con intereses y costas. La cuantificación económica no puede precisarse por no constar los importes; esta conclusión se emite con reserva en cuanto a su cuantía.

TERCERA.— La vía penal presenta una viabilidad BAJA o, a lo sumo, MEDIA e incierta. La aplicación del delito de depósito de explosivos depende de que el almacenamiento de pirotecnia sea no autorizado, dato que no consta y que la condición de la arrendataria como organizadora de espectáculos hace dudoso; el delito de contaminación acústica exige una gravedad extrema rara vez apreciada. Lo recomendable no es articular la vía penal como eje, sino, ante un riesgo de seguridad actual, comunicar los hechos a las autoridades administrativas competentes.

CUARTA.— El ejercicio de la acción civil exige cumplir el requisito de procedibilidad de la Ley Orgánica 1/2025: un intento previo de negociación con plazo razonable, debidamente acreditado. El burofax ya remitido sirve de base, pero un plazo de solo cinco días es insuficiente como medio adecuado de solución de controversias; conviene asegurar una invitación a negociar con plazo suficiente antes de demandar. Las acciones civiles no están próximas a prescribir.

VI.2. Recomendaciones de actuación

OPCIÓN A [RECOMENDADA] — Estrategia civil escalonada con refuerzo probatorio.

Se recomienda, como actuación prioritaria e inmediata, dedicar el esfuerzo a constituir la prueba: recabar por escrito las quejas de los vecinos, identificar y preparar a los testigos —en particular a don José García García y don Juan López López— y, sobre todo, encargar un acta notarial de presencia que constate la celebración de las fiestas

y la existencia del material almacenado. En paralelo, y si la comunicación extrajudicial ya cursada no contiene una invitación a negociar con plazo razonable, conviene complementarla para dejar correctamente cumplido el requisito de procedibilidad. Agotado el plazo de negociación sin cumplimiento ni acuerdo, procederá interponer la demanda de resolución del contrato con desalojo y reclamación de daños ante los Juzgados de Primera Instancia de Madrid. Esta opción maximiza las posibilidades de éxito y minimiza el riesgo de inadmisión.

OPCIÓN B — Comunicación inmediata a las autoridades administrativas.

De forma compatible y simultánea con la opción A, y con carácter urgente si se percibe riesgo actual, se recomienda poner los hechos relativos al material pirotécnico en conocimiento de la Delegación del Gobierno y la Intervención de Armas y Explosivos, de los servicios de bomberos y del Ayuntamiento. Esta actuación atiende a la seguridad del inmueble y, además, puede generar actas de inspección que servirán de prueba en la vía civil. No debe supeditarse a los plazos de ninguna comunicación extrajudicial.

OPCIÓN C [ÚLTIMA RATIO] — Acciones penales.

La presentación de una querrela o denuncia penal por depósito de explosivos o por delito contra el medio ambiente solo se aconseja una vez verificada la concurrencia de sus presupuestos —en particular, el carácter no autorizado del depósito de pirotecnia—, normalmente a la vista del resultado de la inspección administrativa. Su ejercicio prematuro o infundado es desaconsejable, pues un archivo penal puede debilitar la posición global del cliente.

En cualquiera de los escenarios, si la arrendataria rectifica y cesa íntegramente en las conductas, el cliente podrá valorar la continuidad del arrendamiento con una cláusula reforzada de no reiteración y consecuencia resolutoria expresa, conservando la reclamación de los daños ya causados.

VII. CIERRE Y FIRMA

El presente dictamen se emite con base en la documentación facilitada y en la legislación y jurisprudencia vigentes a la fecha, y queda sujeto a las reservas expresamente formuladas a lo largo del texto. Su contenido es confidencial y está amparado por el secreto profesional.

El presente dictamen se emite en Madrid, a 23 de mayo de 2026.

[FIRMA DEL LETRADO]

[DATOS DEL LETRADO]

Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid — Colegiado n.º [DATO PENDIENTE:
número de colegiación]