

DOCUMENTO DE ESTRATEGIA PROCESAL

USO INTERNO DEL DESPACHO — CONFIDENCIAL

Demanda de resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio por incumplimiento grave, con lanzamiento y reclamación de daños

Cliente: INMOBILIARIA ZGH26, S.L. · Local: Gran Vía 521, Madrid · Madrid, mayo de 2026

Documento de trabajo. No se entrega al cliente. Amparado por el secreto profesional.

1. SÍNTESIS DEL ENCARGO Y DEL ESCRITO PRESENTADO

Se ha redactado, por encargo del cliente, una **demanda de juicio ordinario** en ejercicio de acción de resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio (Gran Vía 521, Madrid) por incumplimiento grave de la arrendataria, ESPECTÁCULOS HRD26, S.L., con condena al desalojo y lanzamiento y reclamación de daños y perjuicios. El escrito se dirige a los Juzgados de Primera Instancia de Madrid por turno de reparto. La acción se construye sobre un incumplimiento plural y reiterado: almacenamiento de pirotecnia y celebración semanal de fiestas multitudinarias con ruido nocturno, en un local arrendado únicamente para oficina administrativa.

Valoración global: la posición jurídico-sustantiva del cliente es muy sólida. La debilidad del caso no es jurídica, sino **probatoria**: a la fecha no consta documentación que acredite los hechos. La estrategia debe centrarse en construir prueba antes de que el procedimiento avance, y en una correcta gestión del requisito de procedibilidad (MASC).

2. VIABILIDAD DE LA ACCIÓN

Pretensión	Viabilidad	Justificación
Resolución del contrato por incumplimiento grave	ALTA	Concurren, de forma acumulada, cuatro causas de resolución (cambio de destino, pública concurrencia, actividades molestas y peligrosas, infracción de normas de comunidad), cada una bastante por sí sola. Condicionada a la prueba de los hechos.
Desalojo y lanzamiento	ALTA	Consecuencia natural de la resolución. Se solicita plazo de desalojo con apercibimiento de lanzamiento.
Indemnización de daños y perjuicios	MEDIA	La cuantía no consta. Debe acreditarse la realidad y el alcance del daño; los daños no se presumen por el mero incumplimiento. Conviene reservar la cuantificación a prueba y, en su caso, a ejecución.
Imposición de costas	MEDIA-ALTA	Por vencimiento objetivo (art. 394.1 LEC) si la estimación es íntegra. La negativa de la contraria a negociar refuerza la posición en costas.

3. MAPA DE ACTORES

Actor	Posición e interés procesal
INMOBILIARIA ZGH26, S.L.	Cliente. Demandante. Arrendadora y propietaria. Quiere el cese de las conductas; preferentemente, recuperar el Local libre.
ESPECTÁCULOS HRD26, S.L.	Demandada. Arrendataria. Su objeto social (organización de espectáculos) puede dar cobertura administrativa a parte del material pirotécnico; ello no altera el destino contractual pactado.
Comunidad de propietarios	Tercero afectado. Fuente de prueba y de presión. Riesgo: podría reclamar contra el cliente, que repercutiría a la arrendataria (cláusula 14.2 del contrato).
Vecinos (D. José García García y D. Juan López López, entre otros)	Testigos directos. Autores de quejas y constataciones. Prueba testifical clave; conviene recabar sus declaraciones por escrito cuanto antes.
Autoridades administrativas	Delegación del Gobierno e Intervención de Armas y Explosivos, bomberos, Ayuntamiento. Vía urgente por el riesgo de seguridad; sus actas de inspección serían prueba de primer orden en el pleito civil.

4. ANÁLISIS DAFO

FORTALEZAS	DEBILIDADES
<p>Incumplimiento contractual nítido, plural y reiterado.</p> <p>Prevalencia de lo pactado (art. 4.3 LAU): las prohibiciones del contrato son obligaciones plenas.</p> <p>Burofax ya cursado: constituye en mora y prueba la advertencia previa.</p> <p>Cláusula de indemnidad (14.2) que traslada a la arrendataria la responsabilidad frente a terceros.</p> <p>Fuero pactado en Madrid, coincidente con el fuero imperativo del art. 52.1.7.º LEC.</p>	<p>Ausencia total de prueba documental de los hechos a la fecha.</p> <p>Cuantía de los daños sin concretar.</p> <p>Datos registrales y de poderes de las sociedades pendientes de aportar.</p> <p>El burofax concedió 5 días para el cumplimiento; su validez como MASC depende del plazo de 30 días de negociación incorporado.</p>
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<p>La inspección administrativa puede generar prueba decisiva para el pleito civil (actas de inspección).</p> <p>La negativa de la arrendataria a negociar de buena fe puede valorarse en costas (art. 394 LEC).</p> <p>Posibilidad de acuerdo que restablezca el arrendamiento con cláusula reforzada de no reiteración.</p>	<p>Inadmisión de la demanda por defecto de procedibilidad si el MASC no se considera correctamente intentado.</p> <p>Cumplimiento solo parcial por la arrendataria (cesa fiestas pero no retira material, o viceversa).</p> <p>Consolidación del daño y reclamaciones de la comunidad mientras se demora la reacción.</p> <p>Reconvención de la arrendataria (riesgo bajo: no se aprecian incumplimientos del cliente).</p>

5. ESCENARIOS PROCESALES Y PRONÓSTICO

Las probabilidades 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
Estimación íntegra de la demanda	Alta, con prueba	Resolución, desalojo con lanzamiento, daños y costas. Pronóstico favorable si los hechos se acreditan mediante acta notarial y testificales.
Acuerdo transaccional en el curso del proceso	Media	Posible en audiencia previa. Valorar continuidad del arrendamiento con cláusula reforzada de no reiteración o salida ordenada. Verificar y documentar el cese íntegro.
Estimación parcial / desestimación	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.
Inadmisión por defecto de procedibilidad (MASC)	Baja, si se prepara bien	Evitable: el burofax incorpora invitación a negociar con plazo de 30 días naturales. No presentar la demanda hasta el vencimiento de ese plazo. Conservar justificantes de envío, acuse y certificación de contenido.

6. PLAN DE PRUEBA

Punto crítico del caso. Ningún escrito suple la falta de prueba. El esfuerzo inicial debe volcarse en construirla *antes* de que el procedimiento avance:

6.1. Prueba documental

Contrato de arrendamiento (Doc. 2); burofax, acuse de recibo y certificación de contenido (Docs. 3 y 4); poder para pleitos (Doc. 1). Conviene además recabar y aportar: estatutos y normas de la comunidad de propietarios; quejas vecinales formuladas por escrito; y, en su caso, las actas de inspección administrativa que se obtengan.

6.2. Prueba testifical

Declaración de los vecinos que han constatado los hechos, singularmente D. José García García y D. Juan López López, y de cuantos otros vecinos hayan presentado quejas. Conviene identificarlos y preparar sus declaraciones cuanto antes; recoger por escrito su testimonio reduce el riesgo de pérdida de prueba.

6.3. Prueba pericial / acta notarial

Se recomienda con carácter prioritario el encargo de un acta notarial de presencia que constate de visu la celebración de las fiestas (en viernes y sábados, en horario nocturno) y la existencia y volumen del material pirotécnico almacenado. Es la prueba de mayor solidez para acreditar hechos que hoy solo constan por referencia vecinal.

6.4. Otros medios

Valorar el interrogatorio de la parte demandada y el requerimiento a la comunidad de propietarios para que certifique las quejas y los acuerdos adoptados sobre el particular. La prueba sobre mediciones de ruido (decibelios) solo será relevante si se valorara una eventual vía administrativa o penal complementaria.

7. COMPETENCIA, CLASE DE JUICIO Y PROCEDIBILIDAD

Clase de juicio: juicio ordinario por razón de la materia (art. 249.1.6.º LEC). La acción de resolución por incumplimiento grave no es desahucio por falta de pago ni por extinción del plazo, por lo que no se tramita por juicio verbal.

Competencia: Juzgados de Primera Instancia de Madrid (competencia objetiva, art. 45 LEC; competencia territorial imperativa del lugar de la finca, art. 52.1.7.º LEC). El fuero imperativo coincide con la sumisión expresa de la cláusula 25 del contrato; no hay conflicto.

Procedibilidad (MASC): la demanda exige el requisito del art. 5 LO 1/2025 (proceso declarativo civil del Libro II LEC, no exceptuado). El burofax remitido constituye negociación directa entre las partes. **Advertencia clave:** un plazo de cinco días para el cumplimiento no basta, por sí solo, como intento de MASC; por ello el burofax incorpora un plazo añadido de treinta días naturales para la actividad negociadora. La demanda no debe presentarse hasta el vencimiento de ese plazo de 30 días sin acuerdo. Conviene conservar el justificante de envío, el acuse de recibo y la certificación de contenido (Docs. 3 y 4), y verificar que en la demanda consta la descripción del proceso de negociación (Hecho Séptimo y FD VI), conforme a los arts. 264.1.4.º y 399.3 LEC.

8. RIESGOS Y CONTINGENCIAS

Riesgo	Nivel	Mitigación
Falta de prueba de los hechos	ALTO	Es el riesgo principal. Recabar acta notarial de presencia, testificales y quejas escritas antes de que avance el procedimiento. La demanda se apoya en constataciones y quejas vecinales, sin afirmar hechos que no consten.
Defecto de procedibilidad (MASC)	MEDIO	Mitigado con el doble plazo del burofax. No demandar antes de agotar los 30 días naturales. Conservar acuse y certificación de contenido.
Cumplimiento parcial de la arrendataria	MEDIO	Podría cesar las fiestas pero no retirar el material, o a la inversa. Exigir y documentar el cumplimiento íntegro de los tres puntos; el cumplimiento parcial no enerva la acción.
Datos identificativos y registrales pendientes	MEDIO	Antes de presentar la demanda deben completarse: identidad de Procurador y Letrado y número de colegiación; fecha del escrito; datos de inscripción registral de las sociedades; y aportarse el poder para pleitos.
Reconvenición de la arrendataria	BAJO	No se aprecian incumplimientos del cliente. La demanda no contiene admisiones perjudiciales. Mantener la posición y, en su caso, oponer la falta de fundamento.
Discusión sobre el carácter peligroso del material	BAJO	La pirotecnia es material inflamable y explosivo por naturaleza; la cláusula 2.4 del contrato lo cubre con independencia de su eventual autorización administrativa.

9. ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS PARA EL LETRADO

Advertencia de seguridad. El almacenamiento de material pirotécnico 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, debe valorarse —de forma compatible y simultánea con la demanda— poner los hechos en conocimiento de las autoridades competentes (Delegación del Gobierno e Intervención de Armas y Explosivos, bomberos y Ayuntamiento), sin supeditar esa comunicación a los plazos del procedimiento. Esa actuación administrativa, además, puede generar actas de inspección de gran valor probatorio en el pleito civil.

Vía penal. La eventual vía penal (depósito de material explosivo; contaminación acústica) es secundaria e incierta: depende de que el depósito de pirotecnia sea no autorizado y de una gravedad del ruido rara vez apreciada. No debe constituir el eje de la estrategia ni anticiparse una querrela sin verificar sus presupuestos, normalmente a la vista del resultado de la inspección administrativa. Estas cuestiones quedan fuera del escrito procesal civil y se anotan aquí solo para conocimiento del letrado.

Cita jurisprudencial. En el escrito se cita nominalmente la STS, Sala 1.ª, n.º 348/2016, de 25 de mayo de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:2292), verificada. El criterio sobre cambio de destino frente a actividad accesorio se invoca como doctrina jurisprudencial consolidada, sin cita de sentencia concreta, por no haberse verificado en fuente primaria una resolución idónea; el letrado puede, antes de presentar, concretar la cita con sentencias verificadas en CENDOJ que refuercen este extremo.

Datos pendientes. Antes de presentar la demanda deben completarse todos los campos marcados como [DATO PENDIENTE] en el escrito: identidad y número de colegiación del Letrado, identidad del Procurador, fecha del escrito y datos registrales de las sociedades. La cuantía se ha fijado como indeterminada; el letrado valorará si, a la vista de la información económica del cliente, procede fijar una cuantía determinada por los daños, lo que no alteraría la clase de juicio.

10. HOJA DE RUTA Y CRONOGRAMA

Hito	Plazo orientativo	Contenido
Comunicación a autoridades	Inmediato, si hay riesgo	Aviso a Delegación del Gobierno / Intervención de Armas, bomberos y Ayuntamiento por el material pirotécnico.
Refuerzo probatorio	Días 1 a 20	Quejas vecinales por escrito, preparación de testigos, encargo de acta notarial de presencia.
Vencimiento del plazo de negociación	≈ 30 días naturales desde el burofax	No presentar la demanda hasta agotar el plazo de negociación del burofax, para no exponerla a inadmisión por procedibilidad.
Completar datos e interposición	Tras vencer el plazo	Completar [DATO PENDIENTE], aportar poder y documentos, presentar la demanda ante los Juzgados de Primera Instancia de Madrid.
Audiencia previa	Según señalamiento	Fijación de hechos controvertidos y proposición de prueba. Posible escenario de transacción.

11. CONCLUSIÓN ESTRATÉGICA

El caso es jurídicamente fuerte: el incumplimiento de la arrendataria es grave, plural y reiterado, y encaja sin esfuerzo en las causas de resolución contractual y legal. El punto débil es probatorio, no jurídico. La prioridad absoluta, mientras se completan los datos pendientes y vence el plazo de negociación del burofax, es **documentar los hechos** —acta notarial, testificales y quejas escritas—. Debe respetarse la mecánica de plazos del MASC (no demandar antes de agotar los 30 días naturales) y valorarse, de forma compatible, la comunicación a las autoridades por el riesgo de seguridad. Si la arrendataria rectificara, el cliente podrá valorar la continuidad del arrendamiento con cláusula reforzada de no reiteración, conservando la reclamación de los daños ya causados.