

## AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MADRID QUE POR TURNO DE REPARTO CORRESPONDA

D./D.<sup>a</sup> [DATO PENDIENTE: nombre y apellidos del Procurador/a], Procurador/a de los Tribunales, actuando en nombre y representación de la mercantil **INMOBILIARIA ZGH26, S.L.**, con C.I.F. n.º BH235434 y domicilio social en la calle Ezequiel n.º 612 de Madrid, según poder para pleitos que se acompaña como **DOCUMENTO N.º 1**, y bajo la dirección letrada de D./D.<sup>a</sup> [DATO PENDIENTE: nombre y apellidos del Letrado/a], Abogado/a colegiado/a n.º [DATO PENDIENTE: número de colegiación] del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Que por medio del presente escrito, y en la representación que ostento, formulo **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** en ejercicio de **acción de resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio para uso distinto del de vivienda por incumplimiento grave, con reclamación de daños y perjuicios y solicitud de lanzamiento**, contra la mercantil **ESPECTÁCULOS HRD26, S.L.**, con C.I.F. n.º BKT4532 y domicilio social en la calle Pensamiento n.º 409 de Madrid, demanda que se fundamenta en los siguientes

### HECHOS

#### **PRIMERO.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU OBJETO.**

Mi representada, **INMOBILIARIA ZGH26, S.L.**, es propietaria del local de negocio sito en la planta baja, puerta derecha, del edificio de la calle Gran Vía n.º 521 de Madrid, código postal 28001, con una superficie aproximada de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) (en adelante, el «**Local**»). Mediante contrato de arrendamiento de local de negocio para uso distinto del de vivienda de fecha 1 de enero de 2026, mi representada, en condición de arrendadora, cedió el Local en arrendamiento a la mercantil **ESPECTÁCULOS HRD26, S.L.**, en condición de arrendataria (en adelante, el «**Contrato**»), por una renta anual de sesenta mil euros (60.000 €), pagadera en doce mensualidades de cinco mil euros (5.000 €), y por un plazo de duración de diez (10) años. Se acompaña copia del Contrato como **DOCUMENTO N.º 2**.

#### **SEGUNDO.- EL DESTINO PACTADO: USO EXCLUSIVO DE OFICINA ADMINISTRATIVA.**

El Local fue arrendado con la finalidad única y exclusiva de que la arrendataria instalase y desarrollase en él sus oficinas administrativas. Así se hizo constar de forma expresa en el Expositivo III del Contrato y, de modo señalado, en su cláusula Segunda, apartado 2.1, conforme a la cual el Local «*se destinará única y exclusivamente a oficinas administrativas de la ARRENDATARIA*», quedando «*expresamente prohibido destinar el Local, total o parcialmente, a cualquier otro uso*», y en particular: (a) a actividad de hostelería; (b) a local de pública concurrencia o establecimiento abierto al público; (c) a la celebración material de espectáculos, ensayos, eventos, conciertos o actuaciones; y (d) a cualquier actividad que genere ruidos molestos o considerables, especialmente a partir de las veintidós (22:00) horas. La misma cláusula Segunda, en su apartado 2.4, prohíbe terminantemente «*el depósito, almacenamiento o manipulación en el Local de materiales peligrosos, inflamables o explosivos*».

### **TERCERO.- EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO.**

El Local forma parte de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, regido por sus estatutos y normas de comunidad. Según se hizo constar en el Expositivo II del Contrato, dichos estatutos y normas prohíben expresamente la instalación en el inmueble de negocios de hostelería, así como el desarrollo de actividades que produzcan ruidos molestos y considerables a partir de las veintidós (22:00) horas. La arrendataria, en la cláusula 2.2 del Contrato, declaró conocer y aceptar dichas normas, comprometiéndose a respetarlas íntegramente y a desarrollar su actividad de modo plenamente compatible con ellas.

### **CUARTO.- LA ACUMULACIÓN DE MATERIAL PIROTÉCNICO EN EL LOCAL.**

Pese a la claridad de los compromisos asumidos, y transcurridos apenas tres meses desde la firma del Contrato, mi representada ha tenido conocimiento, a través de las constataciones y quejas recibidas de diversos vecinos del inmueble —entre ellos D. José García García y D. Juan López López—, de que la arrendataria ha acumulado en el Local ingentes cantidades de elementos de pirotecnia. Dicho material, por su naturaleza inflamable y explosiva, tiene la consideración de material peligroso, y su depósito y almacenamiento en el Local está expresamente vedado por la cláusula 2.4 del Contrato. El almacenamiento de material pirotécnico en un inmueble residencial habitado entraña, además, un riesgo cierto para la seguridad de las personas y los bienes de toda la comunidad.

### **QUINTO.- LA CELEBRACIÓN REITERADA DE FIESTAS CON PÚBLICO Y RUIDOS NOCTURNOS.**

Asimismo, según las quejas recibidas de varios vecinos del inmueble —entre ellos los dos antes citados—, la arrendataria viene organizando en el Local, todos los fines de semana, los viernes y los 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 y reiteradas molestias al resto de vecinos del inmueble. El Local, arrendado para oficina administrativa, se viene destinando así, de hecho y de forma reiterada, a un uso radicalmente distinto del pactado: la celebración de eventos de pública concurrencia con emisión de ruidos molestos en horario nocturno, en abierta contravención tanto del Contrato como de las normas estatutarias de la comunidad de propietarios.

### **SEXTO.- EL REQUERIMIENTO EXTRAJUDICIAL Y EL INTENTO DE NEGOCIACIÓN PREVIA.**

Ante tales hechos, mi representada remitió a la arrendataria, mediante burofax con acuse de recibo y certificación de contenido, un requerimiento formal para que cesara de manera inmediata y definitiva en la organización de fiestas, eventos y actividades de pública concurrencia y en la emisión de música y ruidos molestos, y para que retirara del Local la totalidad del material pirotécnico y demás materiales peligrosos depositados, acreditando fehacientemente el cumplimiento. Se concedió a tal fin un plazo de cinco (5) días hábiles para el cese y la retirada y, de forma compatible, un plazo de treinta (30) días naturales para el desarrollo de la actividad negociadora dirigida a alcanzar una solución extrajudicial del conflicto. Dicha comunicación se acompaña como **DOCUMENTO N.º 3**. El burofax fue efectivamente recibido por la arrendataria, según resulta del acuse de recibo y de la certificación de contenido que se aportan como **DOCUMENTO N.º 4**.

## **SÉPTIMO.- EL INCUMPLIMIENTO DEL REQUERIMIENTO Y EL AGOTAMIENTO DE LA VÍA NEGOCIADORA.**

Pese a la recepción del referido burofax, la arrendataria no ha atendido el requerimiento: no ha cesado en la celebración de las fiestas ni ha retirado del Local la totalidad del material pirotécnico acumulado, ni ha acreditado cumplimiento alguno. Transcurridos los plazos concedidos, tanto el de cinco días hábiles para el cumplimiento como el de treinta días naturales para la actividad negociadora, sin que la arrendataria haya atendido la invitación a negociar, designado interlocutor ni formulado contrapropuesta alguna, ha quedado agotada la vía extrajudicial y debidamente intentado el medio adecuado de solución de controversias previo a la presente demanda, sin que el conflicto haya podido componerse, lo que ha hecho necesario el ejercicio de la presente acción. La descripción del proceso de negociación previo se efectúa, conforme al artículo 264.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mediante el burofax aportado como Documento n.º 3 y su acuse de recibo y certificación de contenido aportados como Documento n.º 4.

## **OCTAVO.- INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA ARRENDADORA.**

Mi representada ha cumplido íntegramente las obligaciones que le incumben en virtud del Contrato, en particular la de entregar el Local en condiciones de servir al uso pactado y la de mantener a la arrendataria en su goce pacífico. No existe, por tanto, incumplimiento alguno imputable a la parte arrendadora que pudiera enervar la acción resolutoria que se ejercita ni servir de fundamento a una eventual reconvencción.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **I.- CAPACIDAD, REPRESENTACIÓN, LEGITIMACIÓN Y POSTULACIÓN.**

Las partes, ambas sociedades mercantiles, gozan de capacidad para ser parte y de capacidad procesal conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC), actuando representadas por quienes ostentan su representación legal u orgánica.

La **legitimación activa** de mi representada deriva de su condición de propietaria del Local y de arrendadora en el Contrato, en cuanto parte cumplidora que sufre el incumplimiento de la contraria y titular de la acción de resolución. La **legitimación pasiva** de la demandada deriva de su condición de arrendataria del Contrato y de sujeto a quien se imputan los incumplimientos. Concorre así la plena correspondencia entre las partes de la relación jurídica material controvertida y las partes del proceso que exige el artículo 10 LEC. La representación procesal de mi mandante se acredita mediante el poder para pleitos aportado como Documento n.º 1, siendo preceptivas la intervención de Procurador y la asistencia de Letrado conforme a los artículos 23 y 31 LEC.

### **II.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.**

**a) Jurisdicción y orden jurisdiccional.** El conocimiento del presente asunto, de naturaleza civil, corresponde a la jurisdicción ordinaria y, dentro de ella, al orden jurisdiccional civil, conforme a los artículos 9.1 y 9.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y al artículo 36 LEC.

**b) Competencia objetiva.** La competencia objetiva corresponde a los Juzgados de Primera Instancia, conforme al artículo 45 LEC, por no estar el asunto atribuido a órgano distinto.

**c) Clase de juicio.** El presente procedimiento debe sustanciarse por los trámites del **juicio ordinario**, conforme al artículo **249.1.6.º LEC**, a cuyo tenor se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía: *«6.º Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta ley.»* La presente acción versa sobre la resolución del Contrato por incumplimiento grave de la arrendataria, materia arrendaticia que no constituye desahucio por falta de pago ni por extinción del plazo de la relación arrendaticia, por lo que ha de tramitarse por las normas del juicio ordinario.

**d) Competencia territorial.** La competencia territorial corresponde a los Juzgados de Madrid, conforme al fuero imperativo del artículo **52.1.7.º LEC**, según el cual *«en los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio, será competente el tribunal del lugar en que esté sita la finca»*. El Local objeto del Contrato radica en Madrid, calle Gran Vía n.º 521. Se trata, conforme al artículo 54.1 LEC, de un fuero de carácter imperativo, no disponible por las partes; fuero que, en todo caso, coincide con la sumisión expresa a los Juzgados y Tribunales de Madrid pactada en la cláusula Vigesimoquinta del Contrato.

### **III.- CUANTÍA.**

A los efectos de los artículos 251 y 253 LEC, la cuantía del presente procedimiento se fija como **indeterminada**, por cuanto la pretensión principal —la resolución del Contrato de arrendamiento, con el desalojo y entrega del Local— tiene por objeto una relación jurídica cuyo interés económico no resulte posible calcular ni siquiera de modo relativo en el momento de la interposición de la demanda, al depender la cuantificación de los daños y perjuicios de la prueba que se practique en el procedimiento. La determinación de la cuantía como indeterminada no altera la clase de juicio, que es en todo caso el ordinario por razón de la materia, conforme al artículo 249.1.6.º LEC.

### **IV.- FONDO DEL ASUNTO: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO GRAVE DE LA ARRENDATARIA.**

#### **IV.a) Régimen jurídico aplicable y prevalencia de lo pactado.**

El Contrato 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). Su **artículo 4.3** dispone: *«Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, 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 este orden de prelación de fuentes se sigue una consecuencia capital para el caso: en este tipo de arrendamiento prevalece, ante todo, lo pactado por las partes. Las prohibiciones expresas que el Contrato impone a la arrendataria —destino exclusivo a oficina y prohibición de pública concurrencia, de espectáculos, de

ruidos molestos y de depósito de material peligroso— constituyen, por tanto, la primera y principal fuente de obligaciones, con plena fuerza vinculante.

#### **IV.b) La facultad resolutoria por incumplimiento.**

La facultad de resolver el Contrato descansa, en primer término, en el **artículo 1124 del Código Civil**, a cuyo tenor: *«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. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que la autoricen para señalar plazo.»*

En el plano específicamente arrendaticio, el **artículo 27.1 LAU** reitera esa facultad: *«El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.»*

Asimismo, el **artículo 27.2 LAU** enumera, entre las causas que facultan al arrendador para resolver de pleno derecho el contrato, en su letra e), *«Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.»* Y el **artículo 35 LAU**, relativo a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, dispone: *«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.»* La remisión expresa a la letra e) del artículo 27.2 hace de las actividades molestas, peligrosas o ilícitas una causa de resolución de pleno derecho directamente aplicable a este arrendamiento de local de negocio.

Refuerza lo anterior el **artículo 1555 del Código Civil**, conforme al cual el arrendatario está obligado, en su número 2.º, *«A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.»* Y el **artículo 1556 del Código Civil** añade: *«Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.»*

Por último, la **Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal**, dota de eficacia a los estatutos y normas de la comunidad de propietarios. La infracción de las prohibiciones estatutarias relativas a la hostelería y a los ruidos molestos no solo expone a la arrendataria —y, de rebote, a mi representada— a las acciones de la comunidad, sino que, al haber sido incorporada al Contrato como obligación de la arrendataria (cláusula 2.2), integra también un incumplimiento contractual.

#### **IV.c) Aplicación al caso: concurrencia acumulada de varias causas de resolución.**

Los hechos descritos en el cuerpo de esta demanda integran un incumplimiento grave, plural y reiterado del Contrato. Concurren, de forma acumulada, las siguientes causas de resolución, cada una de ellas bastante por sí sola:

**(i) Cambio sustancial del destino pactado.** El Local, arrendado para oficina administrativa (cláusula 2.1 y Expositivo III), se viene destinando de hecho a la celebración de fiestas masivas. Ello infringe frontalmente la cláusula Segunda del Contrato y el deber del artículo 1555.2.º del Código Civil de destinar la cosa al uso pactado, lo que constituye incumplimiento resoluble por la vía del artículo 1124 del Código Civil y del artículo 27.1 LAU, y, además, queda expresamente configurado como causa de resolución en la cláusula 15.2, letra f), del propio Contrato, pacto plenamente eficaz en este arrendamiento por el juego del artículo 4.3 LAU.

**(ii) Actividad de pública concurrencia y celebración de eventos.** La celebración de fiestas con asistencia de más de cincuenta personas constituye desarrollo en el Local de una actividad de pública concurrencia y la celebración material de eventos, expresamente prohibidas por la cláusula 2.1, letras b) y c), del Contrato, y configuradas como causa de resolución en su cláusula 15.3.

**(iii) Actividades molestas y peligrosas.** Los ruidos molestos y considerables emitidos de forma reiterada en horario nocturno constituyen actividad molesta; y el depósito de material pirotécnico —material inflamable y explosivo— constituye actividad peligrosa. Ambas conductas son subsumibles en el artículo 27.2, letra e), LAU, aplicable a este arrendamiento por remisión expresa del artículo 35 LAU, que faculta al arrendador para resolver de pleno derecho el Contrato; y se hallan, además, expresamente prohibidas por las cláusulas 2.1, letra d), y 2.4 del Contrato, y configuradas como causa de resolución en sus cláusulas 15.2 y 15.3.

**(iv) Infracción de las normas de la comunidad de propietarios.** La arrendataria asumió contractualmente, en la cláusula 2.2, el deber de respetar los estatutos y normas de la comunidad, que prohíben la hostelería y los ruidos molestos a partir de las veintidós horas. Su infracción es, a la vez, incumplimiento contractual y fuente de responsabilidad frente a la comunidad, responsabilidad que la cláusula 14.2 del Contrato hace recaer expresamente sobre la arrendataria.

Cada una de estas causas, considerada de forma aislada, sería bastante para fundar la resolución. Su concurrencia simultánea y su carácter reiterado en el tiempo despejan cualquier duda sobre la gravedad del incumplimiento. El requerimiento extrajudicial cursado, además, acredita que la arrendataria fue formalmente advertida y, pese a ello, no rectificó, lo que refuerza la imputación del incumplimiento.

#### **IV.d) La gravedad del incumplimiento: doctrina jurisprudencial.**

Constituye criterio jurisprudencial consolidado de la Sala Primera del Tribunal Supremo, en la aplicación del artículo 1124 del Código Civil, que la resolución exige un incumplimiento de entidad suficiente, esto es, un incumplimiento esencial que frustre la finalidad del contrato y las legítimas expectativas de la parte cumplidora, no bastando incumplimientos leves o de escasa trascendencia. En este sentido, la **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, Sección 1.ª, n.º 348/2016, de 25 de mayo de 2016 (ECLI:ES:TS:2016:2292)**, al sistematizar los presupuestos de la acción resolutoria del artículo 1124 del Código Civil, sienta que su ejercicio exige que quien la pretende haya cumplido lo que le incumbía y que el incumplimiento de

la contraria revista carácter esencial, atendiendo a la frustración del fin del contrato y a la satisfacción del interés del acreedor, sin que sea ya exigible una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento, bastando el dato objetivo de la falta de cumplimiento de entidad suficiente.

Aplicado el criterio al caso, la conclusión es inequívoca: la concurrencia de varios incumplimientos simultáneos —cambio de destino, pública concurrencia, ruidos nocturnos, depósito de material peligroso e infracción de las normas de la comunidad— y su carácter reiterado en el tiempo satisfacen con holgura la exigencia de gravedad. Es asimismo criterio jurisprudencial pacífico de la Sala Primera del Tribunal Supremo, en materia de resolución arrendaticia por cambio de destino, el que distingue 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 actividad principal, que no alcanza dicha gravedad. 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 accesoria ni complementaria, sino una mutación radical y sustancial del destino contractualmente convenido, plenamente incardinable en el ámbito del incumplimiento resolutorio.

#### **IV.e) El desalojo y el lanzamiento.**

Declarada la resolución del Contrato, procede la condena de la arrendataria a desalojar el Local y a dejarlo libre y expedito, a disposición de mi representada, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificara voluntariamente en el plazo que se señale en sentencia. Así resulta de la propia eficacia de la resolución contractual y del artículo 1561 del Código Civil, conforme al cual el arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió.

#### **V.- DAÑOS Y PERJUICIOS.**

Conforme al artículo 1124 del Código Civil, ya transcrito, el perjudicado por el incumplimiento tiene derecho al resarcimiento de los daños y al abono de los intereses. A su vez, el **artículo 1101 del Código Civil** dispone que *«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 su virtud, mi representada se reserva la reclamación, y solicita la condena de la demandada al abono, de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento, comprensivos de los deterioros que se acrediten en el Local, los gastos de limpieza o reacondicionamiento, y los importes que la comunidad de propietarios o terceros pudieran reclamar a mi representada como consecuencia de la actividad desarrollada por la arrendataria, importes que la cláusula 14.2 del Contrato hace recaer expresamente sobre esta última. La concreta cuantificación de tales daños se determinará en período probatorio y, en su caso, en ejecución de sentencia con arreglo a las bases que se fijen, sin perjuicio de la facultad de la parte de concretarla en el momento procesal oportuno.

#### **VI.- CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD: INTENTO PREVIO DE MEDIO ADECUADO DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

La presente demanda cumple el requisito de procedibilidad establecido en el artículo 5 de la **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**, cuyo apartado 1 dispone: *«En el orden jurisdiccional civil, con carácter general, para que sea admisible la demanda se considerará requisito de procedibilidad acudir previamente a algún medio adecuado de solución de controversias de los previstos en el artículo 2. Para entender cumplido este requisito habrá de existir una identidad entre el objeto de la negociación y el objeto del litigio, aun cuando las pretensiones que pudieran ejercitarse, en su caso, en vía judicial sobre dicho objeto pudieran variar.»*

El propio artículo 5.1 precisa que se considerará cumplido el requisito *«cuando la actividad negociadora se desarrolle directamente por las partes, o entre sus abogados o abogadas bajo sus directrices y con su conformidad»*. Con carácter previo a la presente demanda, mi representada dirigió a la demandada, mediante burofax con acuse de recibo y certificación de contenido, una genuina y formal invitación a entablar una actividad negociadora dirigida a alcanzar una solución extrajudicial del conflicto, definiendo con precisión el objeto de la controversia —el cese de las actividades de pública concurrencia y de los ruidos molestos, la retirada del material pirotécnico y la readecuación del uso del Local a su destino de oficina— y concediendo un plazo de treinta días naturales para el desarrollo de dicha actividad negociadora. Existe plena identidad entre el objeto de aquella negociación y el objeto del presente litigio. La demandada no atendió la invitación, no designó interlocutor ni formuló contrapropuesta alguna dentro del plazo concedido, por lo que el intento de negociación ha de tenerse por verdaderamente efectuado y agotado sin acuerdo.

En cumplimiento de los artículos 264.1.4.º y 399.3 LEC, en su redacción dada por la Ley Orgánica 1/2025, se hace constar la descripción del proceso de negociación previo en el Hecho Séptimo de esta demanda y se acompañan, como Documentos n.º 3 y 4, el burofax remitido y su acuse de recibo y certificación de contenido, documentos que acreditan haberse intentado la actividad negociadora previa a la vía judicial. Queda así satisfecho el requisito de procedibilidad y removido cualquier óbice de admisibilidad ex artículo 403.2 LEC.

## **VII.- INTERESES.**

Las cantidades a cuyo pago resulte condenada la demandada en concepto de daños y perjuicios devengarán el interés legal del dinero desde la fecha de interposición de la demanda, conforme a los artículos 1100, 1101 y 1108 del Código Civil; y, desde la fecha de la sentencia, el interés de mora procesal del artículo 576 LEC, equivalente al interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

## **VIII.- COSTAS.**

Conforme al **artículo 394.1 LEC**: *«En los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.»* Procede, en consecuencia, la expresa imposición de las costas a la demandada. A mayor abundamiento, debe ponerse de manifiesto, a los efectos del propio artículo 394 LEC, que la demandada, pese a haber sido efectivamente convocada a una actividad negociadora previa, rehusó participar en ella sin causa que lo justifique, conducta que el órgano judicial podrá valorar en el pronunciamiento sobre costas.

## SUPlico

Por todo lo expuesto,

**SUPlico AL JUZGADO** que tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan y sus copias, se sirva admitirlo, tenga por formulada **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** en ejercicio de acción de resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio por incumplimiento grave, con reclamación de daños y perjuicios y solicitud de lanzamiento, a instancia de **INMOBILIARIA ZGH26, S.L.** contra **ESPECTÁCULOS HRD26, S.L.**, y, previa la tramitación legal oportuna, dicte en su día sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda:

**PRIMERO.-** Declare resuelto, por incumplimiento grave de la arrendataria, el contrato de arrendamiento de local de negocio para uso distinto del de vivienda de fecha 1 de enero de 2026, suscrito entre las partes sobre el local sito en la planta baja, puerta derecha, del edificio de la calle Gran Vía n.º 521 de Madrid.

**SEGUNDO.-** Condene a la demandada a estar y pasar por la anterior declaración y a desalojar, dejar libre y expedito y a disposición de mi representada el referido Local, dentro del plazo que se señale en sentencia, con expreso apercibimiento de lanzamiento si no lo verificara voluntariamente.

**TERCERO.-** Condene a la demandada a abonar a mi representada los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual, en la cuantía que se determine en período probatorio y, en su caso, en ejecución de sentencia con arreglo a las bases que se fijen, más los intereses legales y procesales que correspondan conforme a los artículos 1100, 1101, 1108 del Código Civil y 576 LEC.

**CUARTO.-** Condene a la demandada al pago de las costas del procedimiento.

Es justicia que pido en Madrid, a [DATO PENDIENTE: día] de [DATO PENDIENTE: mes] de 2026.

**PRIMER OTROSÍ DIGO** que, conforme al artículo 264 LEC, se acompañan a esta demanda los siguientes documentos:

**DOCUMENTO N.º 1.-** Poder para pleitos otorgado por INMOBILIARIA ZGH26, S.L. a favor del Procurador que suscribe.

**DOCUMENTO N.º 2.-** Contrato de arrendamiento de local de negocio para uso distinto del de vivienda, de fecha 1 de enero de 2026.

**DOCUMENTO N.º 3.-** Requerimiento extrajudicial remitido a la demandada mediante burofax, con invitación a la negociación previa a la vía judicial.

**DOCUMENTO N.º 4.-** Acuse de recibo y certificación de contenido del burofax referido en el documento anterior.

**SUPlico AL JUZGADO** que tenga por aportados los anteriores documentos, con sus copias, y los una a los autos a los efectos oportunos.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO** que, a los efectos del artículo 231 LEC, esta parte manifiesta su voluntad expresa de cumplir cuantos requisitos sean exigidos para la válida prosecución del procedimiento, ofreciéndose desde este momento a

subsana cualquier defecto, omisión o insuficiencia que el Juzgado pudiera apreciar.

**SUPLICO AL JUZGADO** que tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

**TERCER OTROSÍ DIGO** que esta parte interesa, conforme al artículo 231 y concordantes LEC, que en el acto de la audiencia previa y demás trámites del procedimiento se cuente con la presencia de las partes a los efectos de una eventual transacción o acuerdo, sin que la presente demanda suponga renuncia alguna a alcanzar una solución consensuada del litigio.

**SUPLICO AL JUZGADO** que tenga por hecha la anterior manifestación.

Es justicia que pido en Madrid, a [DATO PENDIENTE: día] de [DATO PENDIENTE: mes] de 2026.

[FIRMA DEL LETRADO]  
[DATOS DEL LETRADO]

[FIRMA DEL PROCURADOR]  
[DATOS DEL PROCURADOR]