

DOCUMENTO DE ESTRATEGIA

Requerimiento de cumplimiento contractual a ESPECTÁCULOS HRD26, S.L.

CONCEPTO	DETALLE
CLIENTE	INMOBILIARIA ZGH26, S.L. (C.I.F. BH235434) — arrendadora y propietaria del Local
DESTINATARIO	ESPECTÁCULOS HRD26, S.L. (C.I.F. BKT4532) — arrendataria
OBJETO	Local de negocio, Gran Vía n.º 521, planta baja, puerta derecha, 28001 Madrid
FECHA CRÍTICA	Plazo de 5 días hábiles desde la recepción (cese y retirada de material)
FECHA DOC.	Madrid, mayo de 2026
CARÁCTER	CONFIDENCIAL — Secreto Profesional

▸ DOCUMENTO CONFIDENCIAL — USO EXCLUSIVO DEL CLIENTE ▸

1 · ALERTA CRÍTICA

⚠ RIESGO DE SEGURIDAD INMINENTE. Se ha denunciado el almacenamiento de ingentes cantidades de material pirotécnico en un local situado en un edificio residencial habitado. Con independencia del litigio arrendaticio, este hecho entraña un peligro real para personas y bienes. Es prioritario que el burofax salga sin demora y, en paralelo, valorar la conveniencia de poner los hechos en conocimiento de las autoridades competentes (Delegación del Gobierno / Intervención de Armas, Bomberos y Ayuntamiento). El cliente NO debe esperar al transcurso de los plazos del burofax si percibe un riesgo actual.

Adicionalmente, debe tenerse presente que la celebración de fiestas masivas se repite cada fin de semana: cada viernes y sábado que transcurre sin reacción consolida el incumplimiento y agrava las molestias y las potenciales reclamaciones de la comunidad y los vecinos contra el cliente.

2 · RESUMEN EJECUTIVO

El cliente, INMOBILIARIA ZGH26, S.L., arrendó a ESPECTÁCULOS HRD26, S.L. un local en la Gran Vía de Madrid mediante contrato de 1 de enero de 2026, con destino exclusivo a oficina administrativa. El contrato prohíbe expresamente la pública concurrencia, la celebración de espectáculos, los ruidos molestos a partir de las 22:00 y el depósito de materiales peligrosos, en coherencia con los estatutos de la comunidad de propietarios.

Apenas tres meses después, la arrendataria ha incurrido en un doble incumplimiento grave y manifiesto: (i) almacena grandes cantidades de pirotecnia en el Local, y (ii) organiza cada viernes y sábado fiestas con más de 50 asistentes y música a alto volumen hasta la madrugada.

Posición del cliente: muy sólida. El incumplimiento es nítido, encaja de lleno en las prohibiciones contractuales y en las causas de resolución del art. 27.2 LAU y de las cláusulas 15.2 y 15.3 del contrato, y resulta fácilmente probable mediante las quejas vecinales. La debilidad principal no es jurídica, sino probatoria: a fecha de hoy el cliente no ha aportado documentación que acredite los hechos, lo que conviene subsanar antes de demandar.

Objetivo de la comunicación: lograr el cese inmediato de las actividades y la retirada del material peligroso por vía extrajudicial; y, simultáneamente, dejar cumplido el requisito de procedibilidad de la LO 1/2025 (intento de MASC) para que, de no haber cumplimiento, la demanda de resolución contractual sea admisible sin obstáculos.

3 · MAPA DE ACCIONES Y PLAZOS

ACCIÓN	DESCRIPCIÓN	PLAZO	URGENCIA	COSTE EST.
Revisar y firmar el burofax	El letrado incorpora sus datos, verifica y suscribe el documento	Inmediato	 CRÍTICO	Honorarios
Envío del burofax	Remisión por burofax con acuse de recibo y certificación de contenido (Correos)	1-2 días	 CRÍTICO	≈ 40-60 €
Reunir prueba	Recoger por escrito las quejas vecinales, identificar testigos, valorar acta notarial de presencia y/o requerimiento a la comunidad	5-15 días	 URGENTE	Notaría / var.
Aviso a autoridades	Valorar comunicación a Intervención de Armas/Delegación del Gobierno, Bomberos y Ayuntamiento por el material pirotécnico	Inmediato si hay riesgo	 URGENTE	—
Esperar respuesta	Plazo de 5 días hábiles (cumplimiento) y de 30 días naturales (negociación MASC)	30 días nat.	 ALTA	—
Demanda de resolución	Si no hay cumplimiento ni acuerdo: demanda de resolución contractual + desahucio y reclamación de daños	Tras vencer plazos	 ALTA	Proc. judicial

4 · MARCO NORMATIVO APLICABLE

NORMA	RELEVANCIA EN EL CASO	VIGENCIA
Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos — arts. 4.3, 27 y 35	Régimen del arrendamiento para uso distinto del de vivienda; prevalencia de la voluntad de las partes; resolución por actividades molestas/peligrosas y por cambio de destino	Vigente a 23/05/2026
Código Civil — arts. 1.124, 1.555, 1.101 y ss.	Resolución por incumplimiento de obligaciones recíprocas; obligación del arrendatario de destinar la cosa al uso pactado; indemnización de daños y perjuicios	Vigente a 23/05/2026
Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal	Eficacia de los estatutos y normas de la comunidad que prohíben la hostelería y los ruidos molestos a partir de las 22:00	Vigente a 23/05/2026
Ley Orgánica 1/2025, de 2 de	Configura el intento de un MASC como requisito	Vigente; Título II en

NORMA	RELEVANCIA EN EL CASO	VIGENCIA
enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia	de procedibilidad de la demanda civil; el burofax es medio idóneo para acreditarlo	vigor desde el 3/04/2025

Nota: el contrato remite también, en materia de obras de conservación, a los arts. 21 y 30 LAU, sin incidencia directa en este requerimiento.

5 · ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

No se incorpora al burofax cita jurisprudencial nominada. La razón es doble. Primera, de técnica: un requerimiento extrajudicial no debe sobrecargarse de citas ni anticipar al contrario la argumentación que se reservará para la demanda. Segunda, de rigor: solo procede citar sentencias verificadas en fuente primaria, y la estrategia del caso no exige apoyarse en una resolución concreta.

Sí conviene tener presente, a efectos internos, el criterio consolidado de la Sala Primera del Tribunal Supremo en materia de resolución arrendaticia por cambio de destino: se distingue entre la **modificación sustancial del uso pactado** —que sí constituye incumplimiento resolutorio— y el mero desarrollo de actividades accesorias o complementarias —que no lo es—. En el presente caso no hay duda alguna: pasar de una oficina administrativa a un local que acoge fiestas masivas con música hasta la madrugada y almacena pirotecnia es una alteración radical y sustancial del destino, no una actividad accesoria. El criterio juega plenamente a favor del cliente.

Recomendación: la concreción de las sentencias de apoyo (con su ECLI verificado en CENDOJ) se reserva para la fase de demanda, donde la cita jurisprudencial sí es exigible y útil.

6 · POSICIÓN NEGOCIADORA

NIVEL	CONTENIDO
LÍNEA ROJA (no negociable)	Cese total e inmediato de las fiestas y de los ruidos; retirada íntegra del material pirotécnico. La seguridad del inmueble y la legalidad del uso no admiten transacción.
POSICIÓN NEGOCIABLE	El calendario y el modo de retirada del material; un periodo breve y razonable de adaptación; la renuncia a reclamar daños ya causados a cambio del cese verificable e inmediato y de garantías de no reiteración; eventual intervención de un mediador.
EXIGENCIAS SI HAY ACUERDO	Compromiso escrito y verificable de uso del Local solo como oficina; acreditación documental de la retirada del material; cláusula de no reiteración con consecuencia resolutoria expresa; asunción por la arrendataria de las eventuales reclamaciones de la comunidad.

7 · RIESGOS Y CONTINGENCIAS

RIESGO	NIVEL	MITIGACIÓN
Falta de prueba de los hechos	● ALTO	El cliente aún no ha aportado documentación. Antes de demandar deben recabarse quejas vecinales por escrito, declaraciones de testigos y, preferiblemente, acta notarial de presencia. El burofax no afirma hechos que no consten; se

RIESGO	NIVEL	MITIGACIÓN
		apoya en “constataciones y quejas de vecinos”.
Cómputo del plazo MASC	● MEDIO	El burofax fija dos plazos: 5 días hábiles para el cumplimiento y 30 días naturales para la negociación. Conviene no presentar la demanda antes de agotar el plazo de 30 días, para no exponerla a inadmisión por procedibilidad prematura.
Reconvenición de la arrendataria	● BAJO	No se aprecian incumplimientos del cliente. El burofax no contiene admisiones perjudiciales ni reconoce hecho alguno que favorezca a la contraria.
Cumplimiento aparente o parcial	● MEDIO	La arrendataria podría cesar las fiestas pero no retirar el material, o viceversa. El requerimiento exige acreditación fehaciente del cumplimiento íntegro de los tres puntos; el cumplimiento parcial no enerva la acción.
Discusión sobre la condición de “peligroso” del material	● BAJO	La pirotecnia es material inflamable y explosivo por naturaleza; la cláusula 2.4 del contrato la cubre sin necesidad de prueba pericial compleja en la fase extrajudicial.

8 · ANÁLISIS NEGOCIADOR Y REACCIÓN PREVISIBLE






Objetivo real del cliente: ante todo, que cesen las conductas y desaparezca el riesgo; el cliente quiere recuperar un arrendamiento ordenado, no necesariamente perder al inquilino. El burofax está calibrado para forzar el cumplimiento sin cerrar la puerta a mantener la relación si la arrendataria rectifica.

Reacciones previsibles del destinatario: (i) cumplir y rectificar —escenario óptimo, que el escrito facilita ofreciendo una salida digna—; (ii) ignorar el requerimiento —neutralizado con el doble plazo y la advertencia de demanda automática—; (iii) negar o minimizar los hechos —el escrito no se compromete con detalles que no consten y reserva la prueba para el pleito—; (iv) pedir tiempo para la retirada del material —margen ya contemplado en la posición negociadora—.

Tono empleado: FIRME (Nivel 2). El cliente solicitó un requerimiento de cese con plazo de 5 días y advertencia de acciones judiciales, sin especificar el tono. Se ha optado por un tono firme —no meramente conciliador, dada la gravedad y reiteración del incumplimiento y el riesgo de seguridad; pero tampoco de máxima contundencia, porque interesa preservar la posibilidad de que la arrendataria rectifique y se mantenga el arrendamiento—. El tono firme expone el incumplimiento con precisión, fundamenta jurídicamente, fija plazo y advierte de consecuencias creíbles, dejando abierta la vía de acuerdo, como exige además la función de MASC del escrito.

Advertencia sobre los plazos. El cliente pidió un plazo de 5 días. Ese plazo es adecuado para el cese de las actividades y la retirada del material, y así se ha recogido. Pero un burofax que solo conceda 5 días NO sirve como MASC válido: la LO 1/2025 y los criterios de las Audiencias exigen una verdadera invitación a negociar con plazo razonable. Por ello el escrito incorpora, de forma compatible, un segundo plazo de 30 días naturales para la actividad negociadora. La demanda no debe interponerse hasta que venza ese plazo de 30 días.

9 · HOJA DE RUTA SI EL DESTINATARIO NO CUMPLE

ESCENARIO	REACCIÓN RECOMENDADA	PLAZO	URGENCIA
Ignora el requerimiento	Agotado el plazo de 30 días, interponer demanda de resolución del contrato y desahucio, con reclamación de daños. Aportar el burofax como acreditación del MASC	Tras 30 días nat.	
Niega los hechos / rechaza	Reforzar la prueba (acta notarial, testigos, quejas de la comunidad) y demandar. El rechazo a negociar de buena fe podrá valorarse en costas	Tras 30 días nat.	
Propone solución parcial o pide plazo	Valorar la propuesta conforme a la Sección 6; exigir cese inmediato verificable y garantías de no reiteración antes de transigir sobre daños	Dentro de 30 días	
Contraataca con reclamación cruzada	Analizar el fundamento; al no constar incumplimientos del cliente, mantener la posición y, en su caso, oponer la mala fe o temeridad	Según el caso	
Cumple íntegramente	Verificar y documentar el cese y la retirada; valorar la continuidad del arrendamiento con cláusula reforzada de no reiteración	Dentro de plazo	

10 · CANAL DE ENVÍO Y DOCUMENTACIÓN ANEXA

Canal recomendado: burofax con acuse de recibo y certificación de contenido. Es el medio idóneo: acredita de forma fehaciente la fecha de envío, la recepción y el contenido íntegro de la comunicación. Produce la constitución en mora de la arrendataria, interrumpe la prescripción de las acciones del cliente y, conforme a la LO 1/2025 y a los criterios de las Audiencias Provinciales, es uno de los medios expresamente admitidos para acreditar el intento de MASC previo a la demanda. Conviene conservar el justificante de envío, el acuse de recibo y la certificación de contenido.

Se recomienda dirigir el burofax al domicilio social de la arrendataria y, además, al propio Local, para asegurar la recepción. Si no se logra la entrega, debe documentarse la diligencia en la localización, pues la LO 1/2025 valora ese esfuerzo.

Documentación anexa al envío:

No es imprescindible adjuntar documentos al burofax. A efectos internos y para la futura demanda, conviene tener preparados: el contrato de arrendamiento de 1 de enero de 2026; los estatutos y normas de la comunidad de propietarios; las quejas vecinales por escrito; y, en su caso, el acta notarial de presencia que constate las actividades y el almacenamiento de material.

11 · CONCLUSIÓN ESTRATÉGICA

El caso es jurídicamente fuerte y la estrategia, clara. El incumplimiento de la arrendataria es grave, doble y reiterado, y encaja sin esfuerzo en las causas de resolución contractual y legal. El burofax persigue un doble objetivo: presionar para obtener el cese inmediato y la retirada del material peligroso, y, a la vez, dejar cumplido el requisito de procedibilidad de la LO 1/2025 para que la eventual demanda sea admisible.

El punto débil es probatorio, no jurídico: mientras el burofax se envía, el cliente debe dedicar el esfuerzo a documentar los hechos —quejas por escrito, testigos y acta notarial—. Y debe entenderse bien la mecánica de plazos: 5 días hábiles para el cumplimiento, pero 30 días naturales antes de poder demandar con seguridad. Por último, dado el riesgo que supone el almacenamiento de pirotecnia en un edificio habitado, el cliente no debería supeditar a los plazos del burofax la decisión de alertar a las autoridades competentes si percibe un peligro actual.

Documento de uso exclusivo del cliente INMOBILIARIA ZGH26, S.L. Elaborado en Madrid, mayo de 2026. Su contenido es confidencial y está protegido por el secreto profesional.