

## [DATOS DEL LETRADO]

[Abogado/a — Ilustre Colegio de Abogados de Madrid — N.º de colegiación]

[Domicilio profesional · Teléfono · Correo electrónico]

---

En Madrid, a [DATO PENDIENTE: día] de [DATO PENDIENTE: mes] de 2026.

REMITIDO POR BUROFAX CON ACUSE DE RECIBO Y CERTIFICACIÓN DE CONTENIDO

### A LA ATENCIÓN DE:

**ESPECTÁCULOS HRD26, S.L.**

C.I.F. n.º BKT4532

Calle Pensamiento n.º 409, Madrid

A la atención de su órgano de administración y representación legal

Domicilio adicional de envío, a efectos de notificación: local sito en la planta baja, puerta derecha, del edificio de la calle Gran Vía n.º 521, 28001 Madrid.

**ASUNTO: Requerimiento formal de cese inmediato de actividades contrarias al contrato y de retirada de material pirotécnico — Contrato de arrendamiento de local de negocio para uso distinto del de vivienda, de fecha 1 de enero de 2026, sobre el local sito en la calle Gran Vía n.º 521, planta baja, puerta derecha, de Madrid. Comunicación dirigida, asimismo, a constituir intento de negociación previa a la vía judicial como medio adecuado de solución de controversias (Ley Orgánica 1/2025).**

Muy señores nuestros:

Me dirijo a Ustedes 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, 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**»), y en virtud del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda suscrito entre ambas mercantiles con fecha 1 de enero de 2026 (en adelante, el «**Contrato**»).

Como conoce esa entidad arrendataria, el Local fue arrendado con la finalidad única y exclusiva de instalar y desarrollar en él sus oficinas administrativas. Así se hizo constar de forma expresa en el Expositivo III y, muy especialmente, en la cláusula Segunda del Contrato, que reservó el Local exclusivamente a oficina y prohibió de manera terminante destinarlo, total o parcialmente, a cualquier otro uso, y de modo señalado: a actividad de hostelería en cualquier modalidad; 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. Esa misma cláusula prohibió, además, el depósito, almacenamiento o manipulación en el Local de materiales peligrosos, inflamables o explosivos.

Tales prohibiciones no responden a una mera previsión de estilo, sino que traen causa directa del régimen de propiedad horizontal del edificio. Según se hizo constar en el Expositivo II del Contrato, el inmueble se rige por unos estatutos y normas de comunidad que prohíben expresamente 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 en la cláusula 2.2 del Contrato, comprometiéndose a respetarlas íntegramente.

Pues bien, pese a la claridad de tales compromisos, mi representada ha tenido conocimiento de que esa arrendataria viene desarrollando en el Local, de forma reiterada, conductas frontalmente contrarias al destino pactado y a las normas de la comunidad. En concreto, y según las constataciones y quejas recibidas de diversos vecinos del inmueble, se han verificado los siguientes hechos:

**Primero.** Que en el Local se han acumulado ingentes cantidades de elementos de pirotecnia, material que, por su naturaleza inflamable y explosiva, tiene la consideración de peligroso y cuyo depósito y almacenamiento en el Local está expresamente vedado por la cláusula 2.4 del Contrato.

**Segundo.** Que, transcurridos apenas tres meses desde la firma del Contrato, esa arrendataria viene organizando en el Local, 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 elevadísimo volumen, causando importantes y reiteradas molestias al resto de vecinos del inmueble.

Estos hechos constituyen un incumplimiento grave y manifiesto del Contrato. La celebración de fiestas y eventos con asistencia masiva de público y música a alto volumen supone, de modo simultáneo: (i) destinar el Local a un uso radicalmente distinto del de oficina administrativa pactado en la cláusula Segunda; (ii) desarrollar en él una actividad de pública concurrencia y la celebración material de eventos, expresamente prohibidas; y (iii) generar ruidos molestos y considerables a partir de las veintidós (22:00) horas, en abierta contravención tanto del Contrato como de las normas estatutarias de la comunidad de propietarios. A ello se añade el depósito de material pirotécnico, prohibido por la cláusula 2.4. La gravedad de esta última conducta no es menor: el almacenamiento de pirotecnia en un inmueble residencial habitado entraña un riesgo cierto para la seguridad de las personas y los bienes de toda la comunidad.

El incumplimiento descrito tiene plena trascendencia jurídica. Conforme al artículo 4.3 de la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**, el Contrato se rige, ante todo, por la voluntad de las partes en él expresada. La cláusula Segunda obliga a la arrendataria a destinar el Local exclusivamente a oficina, y la cláusula 9.2 le impone el deber de usar el Local con la diligencia debida y destinarlo solo al uso pactado. El artículo 1.555 del **Código Civil** obliga, asimismo, al arrendatario a usar la cosa arrendada destinándola al uso pactado. Y, conforme al artículo 1.124 del **Código Civil**, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpla lo que le incumbe.

Más aún, el artículo 27.2, letras e) y f), de la **Ley 29/1994**, faculta al arrendador para resolver de pleno derecho el contrato cuando en la finca arrendada se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, o cuando el arrendamiento deje de destinarse al uso pactado. En idéntico sentido, las cláusulas 15.2 y 15.3 del Contrato configuran como causa de resolución de pleno derecho, entre otras, el destino del Local a un uso distinto del pactado, el desarrollo de actividades molestas, peligrosas o ilícitas y la realización en el Local de actividad de pública concurrencia o de espectáculos, así como el incumplimiento de las prohibiciones estatutarias de la comunidad de propietarios. Cualquiera de las conductas que vienen desarrollándose en el Local constituye, por sí sola, causa bastante de resolución contractual.

No puede dejar de advertirse, además, que esa arrendataria es, conforme a la cláusula 14.2 del Contrato, la única responsable frente a mi representada, frente a la comunidad de propietarios y frente a terceros de cuantos daños, sanciones, reclamaciones o perjuicios se

deriven de la actividad desarrollada en el Local, viniendo obligada a mantener indemne a la propiedad de cualquier reclamación por tales conceptos. La continuidad de las conductas descritas expone a esa entidad a las reclamaciones de la propia comunidad y de los vecinos afectados, así como a las eventuales responsabilidades administrativas derivadas de la normativa sobre actividades clasificadas, ruido y almacenamiento de material pirotécnico.

**En méritos de cuanto antecede, por medio del presente y de forma fehaciente, vengo a REQUERIR formalmente a ESPECTÁCULOS HRD26, S.L. para que, de manera inmediata:**

- 1.º CESE de forma inmediata y definitiva en la organización y celebración en el Local de fiestas, eventos, reuniones o actividades de cualquier clase con concurrencia de público, así como en la emisión de música o ruidos molestos, absteniéndose en lo sucesivo de desarrollar en el Local cualquier actividad distinta de la de oficina administrativa pactada en la cláusula Segunda del Contrato.
- 2.º RETIRE del Local, de forma íntegra y a su exclusivo cargo, la totalidad del material pirotécnico y de cualesquiera otros materiales peligrosos, inflamables o explosivos allí depositados, dejando el Local libre de dichos materiales y trasladándolos a un emplazamiento legalmente habilitado al efecto.
- 3.º ACREDITE a esta parte, por escrito y de forma fehaciente, el cumplimiento de los dos requerimientos anteriores.

**Se concede a tal efecto un plazo de CINCO (5) DÍAS HÁBILES, a contar desde la recepción del presente burofax, para el cese efectivo de las actividades y la retirada del material descrito.**

Le advierto expresamente de que, transcurrido dicho plazo sin que se haya producido el íntegro cumplimiento de lo requerido, mi representada se verá en la necesidad de ejercitar, sin más aviso, cuantas acciones legales le asisten en defensa de sus derechos e intereses, y en particular la acción de resolución del Contrato al amparo del artículo 27 de la Ley 29/1994 y del artículo 1.124 del Código Civil, con la consiguiente reclamación de los daños y perjuicios ocasionados, así como de las cantidades que resulten adeudadas, todo ello con expresa imposición de costas. Se hace expresa reserva de cuantas acciones, civiles o de otra naturaleza, correspondan a mi representada, así como del derecho a poner los hechos en conocimiento de las autoridades administrativas competentes en materia de seguridad, ruido y almacenamiento de material pirotécnico.

#### **INTENTO DE NEGOCIACIÓN PREVIA — MEDIO ADECUADO DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

Sin perjuicio de la firmeza del requerimiento que antecede, esta parte desea hacer constar de modo expreso su voluntad de resolver la presente controversia por vía de acuerdo, evitando el litigio. A tal fin, y a los efectos prevenidos en la **Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia**, el presente escrito constituye, además de un requerimiento de cumplimiento, una genuina y formal invitación a entablar una actividad negociadora dirigida a alcanzar una solución extrajudicial del conflicto, y se formula como intento de un medio adecuado de solución de controversias con carácter previo a la eventual interposición de la correspondiente demanda civil, en cumplimiento del requisito de procedibilidad exigido por dicha Ley Orgánica.

El objeto preciso de la controversia que se somete a negociación es el siguiente: el cese de las actividades de pública concurrencia, celebración de eventos y emisión de ruidos molestos desarrolladas en el Local; la retirada del material pirotécnico y demás materiales peligrosos

depositados en él; y la readecuación del uso del Local al destino exclusivo de oficina administrativa pactado en el Contrato, con reparación, en su caso, de los daños y perjuicios causados. Sobre este objeto, mi representada invita expresamente a esa arrendataria a sentarse a negociar, de buena fe, una solución pactada, mostrándose desde ya dispuesta a estudiar cualquier propuesta razonable que esa parte tenga a bien formular —incluida, a título de ejemplo, la fijación de un calendario ordenado para la retirada del material, el establecimiento de garantías de no reiteración de las conductas, o cualquier otra fórmula que permita el íntegro restablecimiento de la legalidad contractual sin necesidad de acudir a los tribunales—.

A estos exclusivos efectos negociadores, y de forma compatible con el plazo de cumplimiento de cinco (5) días hábiles antes señalado, se concede a esa arrendataria un plazo de TREINTA (30) DÍAS NATURALES, a contar desde la recepción del presente burofax, para aceptar la invitación a negociar, designar interlocutor a tal fin o formular cuantas contrapropuestas estime oportunas, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho. Esta parte queda a su disposición para fijar de común acuerdo la fecha, el lugar y el modo de desarrollo de las conversaciones, pudiendo articularse la negociación de manera directa entre las partes y sus letrados o, si así se prefiere, mediante la intervención de un tercero neutral (mediador o conciliador).

Se advierte expresamente de que, transcurrido el referido plazo de treinta (30) días naturales sin que esa arrendataria haya atendido la presente invitación, o sin que las conversaciones que en su caso se entablen culminen en acuerdo, esta parte entenderá cumplido el requisito de procedibilidad previsto en la Ley Orgánica 1/2025, quedando expedita la vía judicial para la interposición de la demanda que en Derecho proceda, sin necesidad de nuevo aviso. La falta injustificada de respuesta a esta invitación o la negativa a negociar de buena fe podrán, además, ser valoradas por el órgano judicial a los efectos legalmente previstos, incluso en materia de costas procesales.

No obstante cuanto antecede, si dentro del plazo concedido esa entidad procede al íntegro cumplimiento de lo requerido, o bien atiende la presente invitación a negociar y se alcanza una solución satisfactoria, mi representada considerará compuesta la controversia sin necesidad de acudir a la vía judicial, en interés de ambas partes y de la pacífica convivencia en el inmueble.

Se hace constar, a los efectos oportunos, que la presente comunicación interrumpe la prescripción de las acciones de mi representada y produce los demás efectos que la ley le atribuye.

Quedo a su disposición para cuanto precisen y a la espera de su respuesta dentro de los plazos indicados.

Atentamente,

**[FIRMA DEL LETRADO]**

**[DATOS DEL LETRADO]**

En nombre y representación de INMOBILIARIA ZGH26, S.L.

---

El presente requerimiento se remite mediante BUROFAX CON ACUSE DE RECIBO Y CERTIFICACIÓN DE CONTENIDO, a los efectos de dar plena fe de su remisión, recepción y contenido.