

**Javier Calderón**

Experto en litigiosidad, Derecho Civil, Mercantil y Derecho del Deporte



Formulación de la rebus por los arrendatarios: ¿juicio verbal o juicio ordinario?

No se pretende en este comentario analizar el contenido y regulación de la denominada "cláusula *rebus*", cuestión desarrollada con profusión desde hace meses. Nos centramos en la mejor forma de obtener tutela judicial al amparo de la citada cláusula por quienes tienen derecho, o expectativa de derecho, a **su aplicación como consecuencia del Estado de Alarma**, y más concretamente los arrendatarios de local de negocio o industria.

Al respecto, lo primero es tener presente que si el propietario inicia el juicio verbal del [artº 250.1.1º de la LEC](#), por impago de rentas, resolución y desahucio, el artº 441.1 LEC, limita las causas de oposición, y la alegación de la cláusula Rebus no tendría cabida en las mismas.

En el caso de **arrendamiento de industria**, no debe seguirse el cauce del juicio verbal previsto para el desahucio por falta de pago o por expiración del término de la relación, no estamos ante un contrato de arrendamiento de local de negocio sometido a la [LAU de 1994](#), sino ante un arrendamiento de industria, sometido al **Código Civil**. Lo que comporta que la resolución de un contrato de arrendamiento de industria deba seguirse por los trámites del juicio ordinario (y no por el cauce del jui ...