

Pròrroga legal, pròrroga tàcita i tàcita reconducció: tres moments clau en el teu contracte de lloguer

Quan se signa un contracte d'arrendament d'habitatge, el més habitual és fixar-se en allò essencial: quant es paga cada mes i durant quant de temps és vigent. Tanmateix, jurídicament, un contracte de lloguer pot travessar **tres fases diferents**, cadascuna amb normes, efectes i obligacions específiques:

- Pròrroga legal
- Pròrroga tàcita
- Tàcita reconducció

Saber en quina d'aquestes etapes es troba el teu contracte és clau perquè determina:

- La **durada mínima** que l'arrendatari té garantida.
- La **posició jurídica** de l'arrendador i de l'arrendatari.
- I, sobretot, si ens trobem davant del **mateix contracte** o ja davant d'**un de nou**.

QUÈ ÉS LA PRÒRROGA LEGAL?

La pròrroga legal és l'extensió obligatòria del contracte de lloguer quan la durada pactada inicialment és inferior als mínims establerts per la [Llei d'Arrendaments Urbans \(LAU\)](#).

Què estableix la LAU?

[L'article 9 de la LAU](#) assenyala que el contracte dura el que acordin lliurement les parts. Però, si aquest termini és inferior al mínim legal, el contracte es prorroga automàticament per anys fins a assolir aquest mínim.

Actualment, amb caràcter general:

- **5 anys**, si l'arrendador és **persona física**.
- **7 anys**, si l'arrendador és **persona jurídica**.

En el cas d'una comunitat de béns, en no tenir personalitat jurídica pròpia, es considera equiparable a una persona física, per la qual cosa la durada mínima és de 5 anys.

propia, se considera equiparable a persona física, por lo que la duración mínima es de 5 años.

Què implica a la pràctica?

- El contracte continua sent el mateix que es va signar inicialment.
- Quan arriba la data del venciment pactada, si encara no s'ha assolit el mínim legal, el contracte es prorroga automàticament.
- Durant aquest temps, l'arrendador no pot negar-se a la pròrroga.

En resum: la pròrroga legal actua com un mecanisme de protecció per a l'arrendatari, garantint-li una estabilitat mínima, encara que el contracte inicial fos més curt.

QUÈ ÉS LA PRÒRROGA TÀCITA?

Quan ja s'ha esgotat la pròrroga legal (és a dir, quan el contracte ha assolit els 5 anys, en cas que l'arrendador sigui persona física, o els 7 anys, en cas que sigui persona jurídica), entra en joc la pròrroga tàcita, regulada a l'[article 10 de la LAU](#).

Com funciona?

La pròrroga tàcita s'aplica quan s'ha assolit la durada mínima legal, i cap de les parts ha comunicat (dins del termini de preavís legal) la seva voluntat de no renovar.

En aquest cas, el contracte es prorroga automàticament per anualitats, fins a un màxim de tres anys, en funció de la redacció de la LAU vigent en la data de signatura del contracte.

Què passa durant aquest període?

- El contracte continua sent el mateix: no en neix cap de nou.
- Es mantenen les mateixes condicions i clàusules.
- Tant l'arrendador com l'arrendatari han de respectar aquest període, llevat que es faci la comunicació correcta dins del termini. Segons l'**article 10 de la LAU**, els terminis de preavís són:
 - **L'arrendador:** ha de comunicar que no vol renovar **amb almenys 4 mesos d'antelació**.
 - **L'arrendatari:** ha de comunicar que no vol renovar **amb almenys 2 mesos d'antelació**.

En què es diferencia de la pròrroga legal?

Totes dues allarguen el contracte original, però la pròrroga legal porta el contracte fins al mínim obligatori. En canvi, la pròrroga tàcita actua després d'assolir aquest mínim, sempre que cap de les parts hagi manifestat la seva voluntat de finalitzar el contracte dins del termini de preavis (4 mesos l'arrendador, 2 mesos l'arrendatari).

QUÈ ÉS LA TÀCITA RECONDUCCIÓ?

Quan finalitza el termini contractual inicial, la pròrroga legal i la pròrroga tàcita, entrem en tàcita reconducció. A diferència de les pròrroques, aquí no s'allarga el mateix contracte. Jurídicament, la tàcita reconducció suposa la creació d'un nou contracte.

La tàcita reconducció es regula a l'[article 1566 del Codi Civil](#), que estableix que existeix tàcita reconducció quan:

- El contracte ha finalitzat.
- L'arrendatari roman a l'habitatge durant 15 dies.
- Ho fa sense que l'arrendador s'hi oposi o li demani que abandoni l'habitatge.
- I no hi ha hagut requeriment previ de l'arrendador per desallotjar.

És a dir, es dona **tàcita reconducció** quan:

1. El contracte ha vençut completament (incloses les pròrroques — legal i tàcita).
2. L'arrendatari no lliura les claus.
3. L'arrendador no li exigeix la devolució dins d'aquests 15 dies.

En aquest escenari, la llei entén que les parts «recondueixen» la relació, però ja no es tracta d'una simple pròrroga: és un nou contracte.

Aleshores, quina durada té el nou contracte?

L'[article 1581 del Codi Civil](#) ho aclareix:

- Si la renda original era anual, la reconducció serà per anys.
- Si la renda era mensual, la reconducció serà per mesos.
- Si era diària, serà per dies.

Per exemple: si el lloguer es paga mensualment, la tàcita reconducció implica un nou contracte que es renova mes a mes.

El Tribunal Suprem ha reiterat que la tàcita reconducció no allarga el contracte anterior, sinó que crea un contracte nou, encara que es mantinguin les mateixes condicions econòmiques i d'ús, excepte la durada.

Aquest detall és essencial perquè, en tractar-se d'un contracte nou, es poden veure afectades:

- En les zones on existeix limitació de preus, aquestes normes solen aplicar-se als contractes nous, de manera que la tàcita reconducció hi podria quedar inclosa.
- També pot afectar l'ús de l'índex de referència si la normativa obliga a aplicar-lo quan se signa o s'inicia un contracte nou.
- I, en general, qualsevol obligació o requisit que la llei estableixi específicament per als contractes que comencen de nou podria resultar aplicable.

CONCLUSIÓ

Entendre en quina fase es troba un contracte de lloguer és fonamental tant per a propietaris com per a inquilins. Les dates de venciment, les comunicacions dins de termini i la conducta de totes dues parts poden determinar si el contracte continua vigent, s'ha prorrogat automàticament o ha donat lloc a **un de completament nou** mitjançant la tàcita reconducció.

Davant qualsevol dubte concret sobre dates, renovacions, notificacions o efectes legals, és recomanable revisar el contracte original, comprovar la normativa aplicable segons la data de signatura i, si cal, acudir a assessorament jurídic especialitzat.