

# Tácita reconducción, nuevo contrato y grandes tenedores

---

Cuando un contrato de alquiler se acerca a su fecha de vencimiento, lo habitual es pensar que, si ninguna de las partes dice nada, simplemente continúa. Sin embargo, en el ámbito jurídico no es tan sencillo. [Los contratos de arrendamiento no se prolongan de manera indefinida](#): primero se agota la duración pactada, después (si corresponde) se aplica la prórroga legal obligatoria, y una vez superada puede iniciarse la prórroga tácita.

Solo cuando todas estas fases han terminado entramos en un escenario distinto: la tácita reconducción. A simple vista puede parecer una continuación natural del contrato, pero no lo es. En realidad, la **tácita reconducción implica el nacimiento de un contrato nuevo**, con todas las consecuencias que ello comporta. Y estas consecuencias pueden ser especialmente relevantes cuando el arrendador es un [gran tenedor y el inmueble se encuentra en una zona tensionada](#), ya que en esos casos se activan limitaciones de renta y obligaciones muy estrictas.

## ¿QUÉ ES REALMENTE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN?

La tácita reconducción se regula en los [artículos 1566 y 1581](#) del Código Civil. Se produce cuando el contrato ha finalizado completamente (incluyendo la duración inicial y las prórrogas legal y tácita previstas por la [Ley de Arrendamientos Urbanos \(LAU\)](#)) y, a pesar de ello, el arrendatario sigue ocupando la vivienda sin que el arrendador se oponga durante los quince días siguientes a la citada fecha de finalización.

Es decir, si al terminar el contrato el inquilino permanece en la vivienda y el propietario no le reclama la entrega ni le exige abandonar el inmueble (como máximo, dentro del citado plazo de quince días o con anterioridad a la fecha de finalización del contrato de arrendamiento), la ley entiende que existe tácita reconducción. No es necesario que las partes firmen un documento nuevo ni que lo acuerden expresamente. Basta con que, al finalizar el contrato, se mantenga la misma situación de uso sin oposición formal.

## POR QUÉ LA TÁCITA RECONDUCCIÓN ES UN CONTRATO NUEVO

Aunque desde fuera parezca una continuación automática del alquiler, la tácita reconducción no prolonga el contrato anterior. Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, al producirse esta situación se genera un contrato nuevo, distinto del original. En la práctica, el nuevo contrato suele mantener muchas de las condiciones pactadas en el anterior (importe de la renta, fianza, gastos,

etc.), salvo que las partes acuerden modificarlas. Pero no puede afirmarse que continúe aplicándose íntegramente el contrato previo, porque la tácita reconducción da lugar a un contrato distinto, sometido a un régimen jurídico diferente, especialmente en lo relativo a la duración.

Como decimos, la principal diferencia está en la duración. En la tácita reconducción, el nuevo contrato ya no se rige por los plazos de la LAU, sino por lo que establece el [artículo 1581 del Código Civil](#). Así, si la renta del contrato originario se pagaba anualmente, la reconducción tendrá duración anual; si se pagaba mensualmente, la nueva duración será mensual; y si se pagaba diariamente, el nuevo contrato tendrá duración diaria. En los arrendamientos de vivienda habitual, donde la renta suele abonarse cada mes, lo habitual es que el nuevo contrato vaya renovándose mensualmente.

De este modo, la tácita reconducción es un contrato diferente. No es una prórroga del anterior; es un contrato que nace automáticamente por la conducta de las partes.

### **CONSECUENCIAS PRÁCTICAS: QUÉ IMPLICA QUE SEA UN CONTRATO NUEVO**

El hecho de que la tácita reconducción dé lugar a un contrato nuevo tiene implicaciones muy relevantes. Este nuevo contrato debe someterse a la normativa vigente en ese momento, no a la que regía cuando se firmó el contrato original. Esto afecta, entre otras cuestiones y, especialmente, a los límites de precio en las zonas declaradas tensionadas.

En otras palabras, aunque el contenido del contrato se mantenga, su naturaleza jurídica cambia: nace en un contexto normativo diferente y debe ajustarse a ese contexto. Este punto es crucial para entender por qué, en determinados casos, la tácita reconducción activa la obligación de limitar la renta.

### **QUÉ OCURRE CUANDO EL ARRENDADOR ES UN GRAN TENEDOR**

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, introdujo la figura del gran tenedor, que incluye, con carácter general, a quienes poseen diez o más inmuebles de uso residencial o más de 1.500 m<sup>2</sup> destinados a vivienda. Esta condición adquiere especial relevancia cuando los arrendamientos se sitúan en zonas de mercado residencial tensionado, como sucede en Barcelona.

En estos casos, el [artículo 17.7 de la LAU](#) establece que, cuando el arrendador sea un gran tenedor y el inmueble esté ubicado en una zona declarada tensionada, la renta del contrato no puede exceder el límite fijado por el sistema de índices de precios de referencia, atendiendo a las características de la vivienda.

¿Y por qué es esto importante en relación con la tácita reconducción? Porque la tácita reconducción es un nuevo contrato. Por lo tanto, si este nuevo contrato surge en un contexto donde existen limitaciones de renta para grandes tenedores, esas limitaciones deben aplicarse desde el primer día. No importa que el contrato inicial fuese anterior a esas restricciones: al reconducirse, jurídicamente, nace un contrato posterior que sí está sujeto a la normativa vigente.

### **LAS CONSECUENCIAS DE NO APLICAR LOS LÍMITES DE RENTA EN UN CONTRATO EN TÁCITA RECONDUCCIÓN**

Tanto la legislación estatal como la catalana prevén un régimen sancionador muy estricto cuando se incumplen las limitaciones de renta en zonas tensionadas.

La [Llei 18/2007, del dret a l'habitatge](#), califica como infracción muy grave establecer una renta que supere en más de un 30 % el límite permitido, con multas que van de 90.001 € a 900.000 €. Cuando el exceso de renta es igual o inferior al 30 %, la conducta se considera infracción grave, con sanciones de entre 9.001 € y 90.000 €.

Además, el arrendatario puede exigir la devolución de las cantidades cobradas en exceso, ajustándose al límite legal correspondiente.

Por todo ello, intentar evitar los topes de renta mediante la tácita reconducción no solo es jurídicamente incorrecto, sino que puede suponer un riesgo económico considerable para el arrendador, especialmente si se trata de un gran tenedor.

### **CONCLUSIÓN: UN MOMENTO CLAVE QUE NO DEBE PASARSE POR ALTO**

La tácita reconducción es uno de los momentos más delicados en la vida de un contrato de alquiler. Aunque pueda parecer un mero trámite automático, en realidad supone el inicio de un contrato completamente nuevo, sometido a las reglas vigentes en ese momento. Cuando el arrendador es un gran tenedor y la vivienda se encuentra en una zona tensionada, esta distinción es aún más importante, porque obliga a aplicar los límites establecidos por el sistema de índices de precios de referencia.

Tanto propietarios como inquilinos deben prestar especial atención a las fechas, a los preavisos y a la normativa aplicable, ya que entrar en tácita reconducción sin tener claros los efectos puede derivar en conflictos, reclamaciones e incluso sanciones de gran magnitud. Ante cualquier duda, lo más recomendable es revisar el contrato de forma individualizada y, si es necesario, solicitar asesoramiento jurídico especializado.