

# Diferència entre pròrroga legal i tàcita reconducció

*Sentència de la Secció Tercera de l'Audiència Provincial de Balears, núm. 442/2025, de 9 de juny, recurs núm. 239/2025 (ponent: Sr. Izquierdo Téllez)*

**Carlos Gómez Martínez**

President del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears

<https://doi.org/10.36151/RJIB.2025.27.11>

## OBJECTE DEL RECURS

La part demandant apel·la una sentència que va desestimar la seva acció de desnonament per expiració del termini del contracte de lloguer, encara que sí li va estimar la reclamació de rendes impagades.

Demana, ja en segona instància, que s'estimi el desnonament i es declari resolt el contracte, amb desallotjament del llogater i imposició de costes.

## MOTIU PRINCIPAL DEL RECURS

La demandant considera que la jutgessa de primera instància va interpretar malament l'article 10 de la Llei d'arrendaments urbans (LAU) i l'article 1566 del Codi civil (tàcita reconducció), així com la clàusula tercera del contracte, que regula la durada i les pròrroques del lloguer.

## ARGUMENTS DE CADA PART

Segons l'apel·lant (propietari), el contracte (signat a l'octubre de 2016) tenia una durada inicial d'un any, amb el dret del llogater a les pròrroques legals fins a tres anys. Superats aquests tres anys (octubre 2019) i l'any adicional previst per l'article 10 LAU (fins a octubre de 2020), el contracte no podia continuar prorrogant-se indefinidament. Entén que la jutgessa va interpretar malament la clàusula que preveu pròrroques anuals automàtiques, com si fossin «a perpetuïtat».

Segons la part apel·lada (llogater), el contracte segueix prorrogat anualment d'acord amb el que van pactar les parts, no en règim de tàcita reconducció. El propietari no va fer el requeriment de resolució amb els dos mesos d'antelació que exigeix el contracte i, per tant, no és vàlid.

## DECISIÓ DEL TRIBUNAL

La Sala revisa la interpretació de la durada del contracte i aplica els articles 9 i 10 LAU, vigents el 2016, i estableix que la durada inicial era d'un any (octubre 2016-octubre 2017); les pròrroques legals obligatòries (art. 9 LAU) fins a tres anys (fins a octubre 2019); i la pròrroga necessària (art. 10 LAU) d'un any més (fins a octubre 2020).

A partir d'aquí, s'aplica la clàusula contractual de pròrroques anuals automàtiques, si cap part no comunica la voluntat de rescindir amb dos mesos d'antelació.

El tribunal raona que aquesta clàusula és vàlida i conforme a la LAU, i exclou la tàcita reconducció del Codi civil (art. 1566), ja que el contracte no finalitza, sinó que es prorroga expressament, però això no implica una pròrroga «permanent o perpètua», ja que qualsevol part pot posar-hi fi amb el preavís.

Per això, i donat que el requeriment no es va formular amb dos mesos d'antelació, el contracte queda en vigor.