

**LA VALIDEZ JURÍDICA DE LAS PRÓRROGAS DE LOS  
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES  
INMUEBLES PERTENECIENTES A MENORES SUJETOS A  
PATRIA POTESTAD\***

***THE LEGAL VALIDITY OF EXTENSIONS OF LEASE  
AGREEMENTS FOR REAL ESTATE BELONGING TO MINORS  
SUBJECT TO PARENTAL AUTHORITY***

*Rev. Boliv. de Derecho N° 39, enero 2025, ISSN: 2070-8157, pp. 362-383*

\* El presente trabajo ha sido realizado durante una estancia de investigación en el CIJE de la Facultad de Derecho de la Universidad de Oporto financiada por la Convocatoria submodalidad 3.I "Estancias breves en centros de investigación extranjeros", del Plan Propio de Investigación "Enrique Aguilar Benítez de Lugo" 2024 de la Universidad de Córdoba, y es parte del Proyecto I+D+i PID2023-151074NB-C22, "La representación y el Derecho Civil. presente y futuro", concedido a la Universidad de Córdoba (España), financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades, la Agencia Estatal de Investigación (10.13039/501100011033) y el Fondo Europeo de Desarrollo Regional UE. Investigador Principal. Prof. Dr. Ignacio Gallego Domínguez, Catedrático de la Universidad de Córdoba.

María del Pilar  
MESA TORRES

**ARTÍCULO RECIBIDO:** 29 de noviembre de 2024

**ARTÍCULO APROBADO:** 19 de diciembre de 2024

**RESUMEN:** Los padres no podrán dar en arrendamiento bienes inmuebles por un plazo superior a seis años sin autorización judicial previa, conforme al límite establecido por el art. 1548 CC, al considerarse actos de administración extraordinaria o dispositivos. En cambio, los arrendamientos inferiores a seis años se clasifican como actos de administración ordinaria y no requieren de autorización judicial. Sin embargo, el art. 10 LAU introduce una aparente excepción al prever prórrogas automáticas tras los primeros cinco años, permitiendo que la duración efectiva del contrato supere el límite de seis años sin necesidad de un nuevo acuerdo. Este artículo analiza la validez de estos contratos que, aunque respetan inicialmente el límite impuesto por el art. 1548 CC, terminan extendiéndose más allá del mismo mediante las prórrogas previstas en la LAU. Asimismo, el estudio ofrece una visión del derecho comparado con el derecho civil foral o especial de Aragón y Cataluña, así como con la legislación civil portuguesa.

**PALABRAS CLAVE:** Prórroga de arrendamientos; menores; autorización judicial; patria potestad; actos de administración extraordinaria.

**ABSTRACT:** *Parents may not lease real estate for a term exceeding six years without prior judicial authorization, in accordance with the limit established by Article 1548 of the Spanish Civil Code (CC), as such leases are considered acts of extraordinary administration or disposition. In contrast, leases for terms shorter than six years are classified as ordinary administrative acts and do not require judicial authorization. However, Article 10 of the Urban Lease Act (LAU) introduces an apparent exception by allowing automatic extensions after the first five years, thereby enabling the actual duration of the lease to exceed the six-year limit without requiring a new agreement. This article analyzes the validity of such contracts which, while initially complying with the six-year limit imposed by Article 1548 of the CC, ultimately extend beyond this limit through the extensions provided under the LAU. Additionally, the study offers a comparative perspective with the regional civil law of Aragón and Catalonia, as well as Portuguese civil legislation.*

**KEY WORDS:** Extension of leases; minors; judicial authorization; parental authority; acts of extraordinary administration.

**SUMARIO.- I. INTRODUCCIÓN.- II. EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE MENORES NO EMANCIPADOS POR LOS PROGENITORES EN EL CÓDIGO CIVIL.- III. CONCORDANCIAS CON LA TUTELA DE MENORES.- IV. LAS PRÓRROGAS DE LOS ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS.- I. Prórrogas obligatorias.- 2. Prórrogas voluntarias.- 3. Prórrogas extraordinarias.- V. CONCORDANCIAS CON LOS DERECHOS CIVILES FORALES O ESPECIALES.- VI. CONCORDANCIAS CON LA LEGISLACIÓN CIVIL PORTUGUESA.- VII. CONCLUSIONES.**

## I. INTRODUCCIÓN.

La institución de la patria potestad ha evolucionado en el ordenamiento jurídico español, adaptándose a los cambios sociales y legislativos, que buscan priorizar el interés superior del menor. Según CASTÁN VÁZQUEZ<sup>1</sup>, la patria potestad constituye un conjunto de derechos y deberes de los que se valen los progenitores sobre la persona y patrimonio del menor, para realizar la función natural que les incumbe de proteger y educar a la prole.

De este modo, la patria potestad trasciende la noción tradicional de autoridad sobre el menor, incorporando elementos de responsabilidad parental<sup>2</sup>. Este cambio de paradigma fue reforzado por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia, al establecer en el art- 154 del Código Civil -en adelante CC-, que la patria potestad debe ejercerse siempre “en interés de los hijos, de acuerdo con su personalidad y con respeto a sus derechos, su integridad física y mental”<sup>3</sup>. Así, el derecho de los progenitores queda subordinado al bienestar del menor, orientándose a la defensa de sus intereses en todas las decisiones que afectan a su persona y patrimonio<sup>4</sup>.

1 CASTÁN VÁZQUEZ, J. M<sup>º</sup>: *La patria potestad*, editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1960, pp. 9-10.

2 LACRUZ BERDEJO, J. L., SANCHO REBULLIDA, F. A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVARRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F. y RAMS ALBESA, J.: *Elementos de Derecho Civil, Tomo IV, Familia*, 4ª ed., revisada y puesta al día por J. RAMS ALBESA, Dykinson, Madrid, 2010, pp. 390-391. La patria potestad se entiende como una función dual de ambos progenitores, que el ordenamiento jurídico reconoce y califica como responsabilidad parental, otorgándoles una serie de facultades y obligándoles al cumplimiento de deberes y funciones.

3 Al respecto, cabe citar la STS 24 abril 2000 (RJ\2000, 2982). En su FJ. 1.º, recoge expresamente: “La patria potestad es en el Derecho Moderno, y concretamente en nuestro Derecho positivo, una función al servicio de los hijos, que entraña fundamentalmente deberes a cargo de los padres, encaminados a prestarles asistencia de todo orden, como proclama el art. 39.2 y 3 de la Constitución; de tal manera que todas las medidas judiciales que se acuerden, incluida la de privación de la patria potestad, deberán adoptarse teniendo en cuenta, ante todo, el interés superior del niño, como dispone el art. 3.1 de la Convención sobre los Derechos del Niño adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1989, incorporada a nuestro derecho interno mediante la correspondiente ratificación. Además, un precepto similar contiene la vigente Ley 1/1996, de 15 de enero, sobre protección judicial del menor (art. 2)”.

4 La primera vez que aparece la expresión «interés del menor» es en la Declaración de los Derechos del niño de 20 de noviembre de 1959 (Resolución 1386 de la Asamblea General), que en su Principio 7.º dispone

• **María del Pilar Mesa Torres**

Profesora Doctora de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba, acreditada a Profesora Contratada Doctora por la ANECA. Correo electrónico: d02metom@uco.es.

En lo que respecta a los bienes de los menores, el régimen patrimonial bajo la patria potestad incluye actos de administración que, conforme al art. 164 CC, deben realizarse “con la misma diligencia que los suyos propios”. Sin embargo, ciertos actos de disposición, como los arrendamientos de inmuebles por plazos superiores a seis años, requieren autorización judicial según el art. 1548 CC. Este límite temporal busca equilibrar la autonomía de los progenitores en la gestión de los bienes de sus hijos con la necesidad de proteger su patrimonio frente a decisiones que podrían comprometer su estabilidad económica a largo plazo.

El presente trabajo analiza la validez jurídica de las prórrogas en contratos de arrendamiento de bienes inmuebles pertenecientes a menores sujetos a patria potestad, cuyo plazo inicial de seis años se ha extendido mediante prórrogas automáticas, excediendo así el límite que exige autorización judicial previa para los actos de administración extraordinaria, de conformidad con el art. 1548 CC. Además, se ofrece una visión comparada con el derecho civil foral o especial de Aragón y Cataluña, así como con el ordenamiento jurídico portugués, aportando una visión comparada que enriquece este estudio.

## II. EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES DE MENORES POR LOS PROGENITORES EN EL CÓDIGO CIVIL.

La cesión en arrendamiento de bienes inmuebles pertenecientes a menores ha sido tradicionalmente objeto de cautela, debido al riesgo de que tales contratos, especialmente los de larga duración, puedan tener un impacto en el patrimonio del menor, equiparable al de los actos de disposición. Como señala PARRA LUCÁN<sup>5</sup>, la prolongada ocupación de un bien por parte de un arrendatario puede limitar tanto el uso y disfrute del propietario, como las posibilidades de disponer del bien, al dificultar la búsqueda de compradores interesados. En estos casos, el contrato podría asimilarse a un gravamen que disminuye considerablemente el valor del bien.

El art. 166 CC establece límites en la administración y disposición de los bienes de los menores por parte de sus progenitores. En concreto, prohíbe la enajenación o el gravamen de bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, objetos preciosos y valores mobiliarios, salvo en casos de necesidad o utilidad justificada y previa autorización judicial, con audiencia del Ministerio Fiscal. Asimismo, el mencionado precepto, en su párrafo tercero, permite que los menores mayores de dieciséis años consientan ciertos actos en documento público, eximiendo así la necesidad de autorización judicial.

---

que “[e]l interés superior del niño debe ser el principio rector de quienes tienen responsabilidad de su educación y orientación”.

5 PARRA LUCÁN, M.ª. A.: “Comentario a los artículos 271 a 273 del Código Civil”, en AA.VV.: *Comentarios al Código Civil*, T. II (dir. por R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 2426.

Los actos que no estén sujetos a esta limitación pueden ser realizados libremente por los titulares de la patria potestad, y, por tanto, atendiendo al art. 166 CC, se establece una diferenciación fundamental entre actos de administración ordinaria y de disposición. En este sentido, PARRA LUCÁN<sup>6</sup> subraya que la autorización judicial en los actos de disposición no actúa como un complemento de capacidad, sino como un elemento esencial del acto, destinado a proteger los intereses del menor. Por su parte, GALLEGO DOMÍNGUEZ<sup>7</sup> aboga por una interpretación amplia del concepto de “administración”, que abarque tanto los actos de administración en sentido estricto -entre los que se encuentran los actos de conservación, los actos encaminados a obtener rendimientos de los bienes-, como los de disposición -refiriéndose a estos últimos, de modo particular, el art. 166 CC, estableciendo ciertas limitaciones-. Este autor señala que “[p]or actos de administración debemos entender aquellos referidos a la conservación y defensa de los bienes, o a la explotación necesaria para la obtención de frutos y reinversión de los mismos, mientras que, por actos de disposición, debemos entender aquellos comprensivos de la enajenación o gravamen de los bienes, aquellos que suponen su enajenación o salida del patrimonio del menor, los actos de gravamen o imposición de derechos que comprometen el destino de los bienes de modo duradero”<sup>8</sup>.

El arrendamiento de bienes inmuebles no está incluido de manera expresa, entre los actos que requieren autorización judicial, según el art. 166 CC. Sin embargo, esta necesidad surge cuando la duración del contrato supera los seis años, conforme al art. 1548 CC, que dispone que los progenitores o tutores no podrán dar en arrendamiento bienes del menor, por un plazo superior a seis años sin contar con autorización judicial. En tales casos, dicho contrato deja de considerarse un acto de mera administración, y se califica como un acto de disposición o de administración extraordinaria<sup>9</sup>.

Este criterio ha sido confirmado por la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -en adelante DGSJFP- de 27 de septiembre de 2023<sup>10</sup>, subraya que la duración del arrendamiento determina su naturaleza

6 PARRA LUCÁN, M.ª. A.: “Comentario a los artículos 271 a 273 del Código Civil”, cit., pp. 2433-2434.

7 GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: “Bienes y derechos de los menores de edad excluidos de la administración de los padres que ejercen la patria potestad en el Derecho español”, *Revista Crítica de Derecho Privado*, La Ley-Uruguay, núm. 19, 2022, p. 1002 y BALLESTEROS DE LOS RÍOS, M.: “Comentarios a los artículos 164 a 168 del CC”, en AA.VV.: *Comentarios al Código Civil* (coord. por R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Thomson Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 5ª ed., 2021, p. 338.

8 GALLEGO DOMÍNGUEZ, I.: “La disposición a título oneroso de acciones y de participaciones titularidad de menores de edad bajo patria potestad”, en AA.VV.: *Fortalezas y debilidades del Derecho de Familia contemporáneo. Liber Amicorum en Homenaje al Profesor Carlos Lasarte Álvarez*, tomo I, (dir. por F. YAÑEZ VIVERO, M.ª. B. SÁINZ-CANTERO CAPARRÓS, F. J. JIMÉNEZ MUÑOZ, A. DONADO VARA, P. LÓPEZ PELÁEZ, E. ABAD ARENAS), Dykinson, 2023, p. 1360.

9 SERRA RODRÍGUEZ, A.: “Comentario al artículo 1548 del CC”, en AA. VV.: *Comentarios al Código Civil. T. IV. Arts. 1156 a 1582* (dir. por A. CAÑIZARES LASO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, p. 6997.

10 La Resolución DGSJFP, de 27 de septiembre de 2023. En concreto, en su hecho primero recoge expresamente: “[...] por lo que se refiere a la naturaleza jurídica del arrendamiento, se trata de una

jurídica, considerándose dispositivo o de administración extraordinaria si excede de seis años. Por su parte, la STS de 3 de diciembre de 1954<sup>11</sup> refuerza este criterio al señalar que los contratos de arrendamiento por más de seis años se consideran actos de disposición debido a su larga duración y la trascendencia económica del bien, requiriendo la necesidad de autorización judicial<sup>12</sup>.

Asimismo, la SAP La Rioja, de 23 de noviembre de 2023<sup>13</sup>, destaca que los contratos de arrendamiento con una duración superior a seis años no constituyen actos de mera administración o gestión, sino que, debido a su trascendencia económica y la afectación al bien, deben considerarse actos de disposición<sup>14</sup>.

### III. CONCORDANCIAS CON LA TUTELA DE MENORES.

El art. 287 CC regula los actos de disposición que los tutores pueden realizar en relación con los bienes de sus pupilos y que requieren autorización judicial previa. Este precepto, que regula la curatela representativa de las personas con discapacidad, se aplica supletoriamente a la tutela de menores, según lo dispuesto en el art. 224 CC. Tras la reforma operada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, el legislador ha mantenido el régimen de autorizaciones judiciales previsto en el anterior art. 271 CC, con el objetivo de controlar las actuaciones del tutor en aquellos casos de mayor relevancia personal y patrimonial, introduciendo además, nuevos supuestos

---

cuestión tradicionalmente debatida y cuya resolución recae hoy en la duración del mismo. En ese sentido, tal y como tiene declarado la DGSJyFP “resultan ilustrativos los artículos 271.7.º (hoy 287.2.º) y 1548 CC que, para los casos de arrendamientos concertados por tutores o padres, solo exigen autorización judicial cuando el contrato tenga una duración superior a seis años; es decir, se considera acto de disposición cuando supera este plazo. Y, en el mismo sentido, la jurisprudencia del TS, partiendo de la consideración del arriendo, en general, como acto de administración, lo reputa dispositivo cuando por su duración (que ha venido fijando en más de seis años) pueda ser calificado de tal” [R. 26-I-2015; R. 9-I-2020; R. 15-7-2021]”.

- 11 STS 3 diciembre 1954. La Sentencia dispone lo siguiente: “[...] cualquiera que sean las dudas que puedan suscitar las opiniones de los autores, sin fuerza de doctrina legal, en torno a la naturaleza jurídica del derecho de arrendamiento, es lo cierto que, en nuestro sistema positivo, constituye, por regla general, un acto de mera administración, a no ser que se concierte por un plazo de duración superior a seis años, ya que, en tal supuesto, le están reconocidos, por virtud de la instrucción, ciertos efectos reales frente al adquirente ulterior, según lo prevenido en el artículo 1.561 del Código Civil, en relación con el párrafo quinto del artículo segundo de la ley Hipotecaria, sin que, por eso, pierda su carácter de relación esencialmente obligatoria, como tiene declarado esta Sala, ello aparte de que fuese una u otra naturaleza de la institución, tal problema carece de trascendencia en el presente caso, por cuanto concretamente lo resuelve el artículo 1.548 del repetido Código, al autorizar, de modo explícito, al padre para arrendar los bienes de su hijo por plazo que no exceda del referido; por lo que el fallo impugnado no incide en la infracción del artículo 164 y doctrina legal que se invoca en el motivo primero”.
- 12 Asimismo, cabe citar en este sentido las SSTS 7 marzo 1996; 24 abril 1999; 10 junio 2010 (RJ\2010\5387).
- 13 SAP La Rioja 23 noviembre 2023 (JUR\2024\73396). Así lo señala expresamente en su Fundamento de Derecho quinto: “[...] un arrendamiento por tiempo superior a seis años no es un acto de mera gestión o administración de un inmueble, sino un negocio que por su trascendencia económica y por la afectación del bien, se equipara a los actos de disposición. Y no es preciso, porque el artículo 271.6 Código Civil vigente en la fecha de celebración del contrato, establecía paladina y claramente la exigencia de autorización judicial previa para un negocio de este tipo”.
- 14 Véase SERRA RODRÍGUEZ, A.: “Comentario al artículo 1548 del CC”, cit., p. 6998.

concretos que refuerzan dicho control y prescinden de fórmulas genéricas, como las que se referían a actos que comprometían gravemente el patrimonio de la persona bajo tutela<sup>15</sup>.

El art. 287 CC, de contenido similar al art. 166 CC, y, en consecuencia, es de aplicabilidad por analogía, así como los pronunciamientos judiciales sobre la materia. La normativa sobre los actos de disposición en la administración de los bienes de los menores, tanto en el ámbito de la patria potestad como en la tutela, refleja una protección reforzada de los intereses del menor, especialmente cuando dichos actos exceden la gestión ordinaria.

En particular, el art. 287.2° CC exige autorización judicial para actos como “dar inmuebles en arrendamiento por término inicial que exceda de seis años”. Este requisito aclara una cuestión que, en la anterior regulación, recogida en el art. 271.6.° CC, generaba incertidumbre, al señalar únicamente que el tutor requería autorización judicial para arrendamientos “por tiempo superior a seis años”. Con la redacción actual, queda claro que no se requiere autorización judicial para dar en arrendamiento inmuebles con un plazo inicial inferior a seis años, aunque este plazo pueda extenderse en virtud de las prórrogas previstas en los arts. 9 y 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos -en adelante LAU-, un aspecto que generaba ambigüedades en su anterior regulación.

La Resolución de la DGSJFP de 15 de julio de 2021<sup>16</sup>, aclara que, para determinar si un arrendamiento excede los seis años y, por lo tanto, requiere autorización judicial, únicamente debe considerarse el término inicial del contrato, sin incluir las prórrogas automáticas a favor del arrendatario. Según dicha Resolución “[...] para apreciar si la duración del plazo previsto en el contrato excede o no de los seis años y, por tanto, si es un acto de disposición o de administración, no deben tenerse en cuenta las prórrogas legales forzosas, sino únicamente el “término inicial”. Esta interpretación fue ratificada durante la tramitación parlamentaria de la Ley 8/2021, con el objetivo de evitar que las prórrogas forzosas dificultaran la celebración de contratos de arrendamiento sin autorización judicial<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> *Ibidem*, p. 7000.

<sup>16</sup> Resolución de DGSJFP de 15 de julio de 2021.

<sup>17</sup> Grupo Parlamentario Socialista. Enmienda número 261 durante la tramitación de la Ley 8/2021, de 2 de junio, de apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica. *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, Senado, XIV Legislatura, Núm. 172, 2021, p. 186, disponible en [https://www.senado.es/legis14/publicaciones/pdf/senado/bocg/BOCG\\_T\\_14\\_172.PDF](https://www.senado.es/legis14/publicaciones/pdf/senado/bocg/BOCG_T_14_172.PDF) (Consultado el 3 de diciembre de 2024). Durante la elaboración parlamentaria de la nueva norma, se justificó así en la enmienda número 261 del Grupo Parlamentario Socialista: “Ordinal segundo: Mejoras técnicas: (i) Cambio de la expresión «arrendar» por «dar en arrendamiento», en consonancia con el art. 1548, para evitar ambigüedad; (ii) Se incluye la palabra «término inicial» en lugar de «tiempo» dado que, de lo contrario, podría interpretarse que no se puede arrendar ninguna vivienda sin autorización judicial, teniendo en cuenta la existencia de prórrogas forzosas en favor del arrendatario; (iii) Cambio de «los referidos bienes» por «los bienes mencionados en este párrafo»”.

En esta misma línea, PARRA LUCÁN<sup>18</sup> destaca que al no aclarar expresamente el precepto si las prórrogas deben incluirse dentro del plazo de seis años, se entiende que, dado que el plazo mínimo legal es de cinco años y las prórrogas sucesivas son potestativas, no es necesaria la autorización judicial si el plazo inicial del contrato no excede de seis años.

En nuestra opinión, sería beneficioso que el art. 166 CC incorporara una redacción similar al art. 287.2<sup>o</sup> CC, exigiendo autorización judicial para “dar inmuebles en arrendamiento por término inicial que exceda de seis años”. Esta reforma armonizaría las disposiciones aplicables tanto a los tutores como a los progenitores en el ejercicio de la patria potestad, mejorando la coherencia y claridad normativa. Además, garantizaría una mayor protección patrimonial para los menores, protegiendo su estabilidad económica frente a actos que pudieran comprometer su futuro.

#### IV. LAS PRÓRROGAS DE LOS ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS.

En los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles pertenecientes a menores, las prórrogas constituyen un elemento esencial para determinar su validez y alcance jurídico. Estas extensiones, previstas en la LAU, pueden modificar de manera significativa la duración inicial pactada, para los bienes administrados bajo la patria potestad o tutela. Este apartado analiza las distintas modalidades de prórrogas -obligatorias, voluntarias y extraordinarias- con el propósito de analizar su incidencia en los derechos patrimoniales de los menores y evaluar la conformidad jurídica de los contratos de arrendamiento que, al incluir dichas prórrogas, puedan exceder el límite temporal previsto en el art. 1548 CC.

##### I. Prórrogas obligatorias.

La duración inicial del contrato de arrendamiento se determinará conforme a la voluntad expresamente manifestada por las partes contratantes. En defecto de pacto explícito, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 9.1 LAU, se entenderá que la duración mínima del contrato será de un año. Este plazo comenzará a computarse desde la fecha de formalización del contrato, salvo que la puesta a disposición del inmueble al arrendatario se produzca en una fecha posterior; en cuyo caso, el cómputo se iniciará desde dicho momento<sup>19</sup>.

18 PARRA LUCÁN, M<sup>o</sup>. A.: “Comentario a los artículos 271 a 273 del Código Civil”, cit., p. 2429.

19 Véase DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. y CHAPARRO MATAMOROS, P.: “Lección 17. El arrendamiento urbano”, en AA.VV.: *Derecho Civil II. Obligaciones y contratos* (coord. por J. R. DE VERDA Y BEAMONTE), Tirant lo Blanch, 6<sup>a</sup> ed., Valencia, 2023, pp. 377 y ss.



En los arrendamientos de vivienda, la LAU dispone un plazo mínimo obligatorio de cinco años si el arrendador es una persona física, y de siete años si es una persona jurídica, aunque las partes hayan pactado una duración inicial más breve<sup>20</sup>. Durante este periodo, las renovaciones se producen de forma automática por plazos anuales, salvo que el arrendatario comunique su intención de no renovar con al menos un mes de antelación a la finalización de cada anualidad. Esta disposición es de carácter imperativo, conforme al art. 6 LAU, que implica que cualquier acuerdo que excluya el beneficio de la prórroga forzosa en favor del inquilino será considerado nulo de pleno derecho. En estos casos, se trataría de una nulidad parcial, reemplazándose el acuerdo inválido por lo previsto en el art. 9.1 LAU<sup>21</sup>.

El art. 9.3 LAU contempla la posibilidad de que el arrendador pueda recuperar la vivienda para destinarla a su propio uso, al de sus familiares en primer grado de consanguinidad, o al de su cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial, siempre que esta necesidad esté expresamente contemplada en el contrato de arrendamiento. En ausencia de esta previsión, el arrendador no podrá ejercerla durante el período de prórrogas obligatorias, otorgando seguridad jurídica al arrendatario frente a reclamaciones inesperadas. Esta posibilidad de recuperar la vivienda, introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, requería inicialmente un preaviso de dos meses, bastando con que el arrendatario fuese informado. Sin embargo, tras la aprobación del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se exige que dicha posibilidad esté expresamente prevista en el contrato, que haya transcurrido al menos el primer año de duración del arrendamiento y que el arrendador sea una persona física. Se mantiene el mismo plazo de preaviso y debe especificar el arrendador por qué causa necesita la vivienda. Como destaca MANZANO FERNÁNDEZ<sup>22</sup>, aunque el precepto indica que la causa debe ser una de las contempladas en el párrafo anterior, el legislador únicamente distingue entre los sujetos en los que puede recaer la necesidad -el arrendador o sus parientes-, sin detallar otros supuestos. Así, la necesidad de vivienda constituye la única causa reconocida. El arrendatario está obligado a entregar la finca arrendada en el mismo plazo de dos meses si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

20 Novedad esta última introducida por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

21 DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. y CHAPARRO MATAMOROS, P.: "Lección 17. El arrendamiento urbano", cit., p. 378. En este sentido, puede consultarse la STS 9 septiembre 2009 (RJ 2009, 4585).

22 MANZANO FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup>. M.: "El contrato de arrendamiento de fincas urbanas en la legislación especial", en AA.VV.: *Manual de Derecho Civil, Volumen III. Obligaciones y contratos. Contratos Civiles* (dir. por E. LLAMAS POMBO y coord. por I. GALLEGU DOMÍNGUEZ), Wolters Kluwer La Ley, Madrid, 2<sup>a</sup> ed., 2024, p. 137.

No obstante, compartimos la opinión de LOSCERTALES FUERTES<sup>23</sup>, quien sostiene que la obligatoriedad de prever necesidades futuras carece de sentido práctico, dado que es imposible anticipar con certeza las circunstancias de los próximos cinco o siete años. Esta necesidad, que ya había sido rectificadas por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, que modificaba la LAU de 1994, y fue mantenida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, ha sido reincorporada en la normativa vigente, generando un grado adicional de incertidumbre para ambas partes del contrato.

En consecuencia, LOSCERTALES FUERTES<sup>24</sup> propone que los contratos de arrendamiento incluyan cláusulas específicas que detallen de manera exhaustiva las posibles eventualidades previstas en el art. 9.3 LAU, proporcionando así mayor claridad y seguridad jurídica. Esta recomendación busca evitar conflictos interpretativos en torno a la aplicación de este precepto. No obstante, aún persiste la duda sobre si una ampliación genérica de los supuestos contemplados, como la inclusión de una cláusula que abarque “y todos aquellos supuestos que puedan surgir para las personas que figuran en el artículo 9.2”, sería considerada válida por los tribunales. La falta de precedentes claros y la diversidad de interpretaciones judiciales podrían limitar la eficacia de esta fórmula, subrayando la importancia de que las cláusulas contractuales sean formuladas con precisión y en línea con la finalidad protectora de la normativa arrendaticia.

Para que el arrendador pueda ejercer el derecho de recuperar la vivienda, es necesario que notifique al arrendatario con una antelación mínima de dos meses, conforme a lo dispuesto en el art. 9.3 LAU. Si, tras el desalojo, la vivienda no es ocupada en un plazo de tres meses, el arrendatario podrá optar, en un plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, manteniendo las condiciones contractuales, o recibir una indemnización equivalente a una mensualidad por cada año restante del contrato, salvo que la no ocupación sea debida a fuerza mayor -art. 9.3 *in fine* LAU-.

23 LOSCERTALES FUERTES, D.: Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos: aplicación de la Ley 29/1994 según fecha, contrato y posteriores modificaciones (Ley 4/2013, RD Ley 7/2019 y Ley 12/2023), A Coruña, Colex, 2023, 12<sup>a</sup> ed., pp. 52-53. Este autor señala que le “[p]arece mentira que se vuelva a la incertidumbre, que es algo que siempre hay que evitar, toda vez que este precepto obligará al arrendador a «inventar-se» todas las necesidades conocidas a la firma del contrato, ya sea para una separación, divorcio o nulidad del matrimonio, hijos, etc., considerando que el texto anterior era mucho mejor, fruto de la Ley 19/2009 y que fue ratificado por la Ley 4/2013”.

24 *Ibidem*, p. 53. LOSCERTALES FUERTES propone esta ampliación genérica con la que nos mostramos favorables.

## 2. Prórrogas voluntarias.

Una vez finalizado el período de prórrogas obligatorias establecido en el art. 9.1 LAU, que garantiza una duración mínima de cinco años cuando el arrendador es una persona física, o de siete años si se trata de una persona jurídica, el contrato de arrendamiento puede extinguirse o continuar, dependiendo de la voluntad expresada por las partes. Este régimen proporciona una notable flexibilidad, ya que, tras cumplir el período mínimo obligatorio, no es necesario formalizar un nuevo contrato. Sin embargo, la continuidad del contrato está supeditada a la falta de notificación expresa de la intención de no renovarlo. El arrendador debe comunicar su decisión con una antelación mínima de cuatro meses, mientras que el arrendatario dispone de un plazo de preaviso reducido a dos meses. Si ninguna de las partes realiza dicha notificación en el plazo correspondiente, el contrato se prorrogará automáticamente. De este modo, la vigencia del contrato puede extenderse hasta un máximo de ocho años en el caso de arrendadores personas físicas o hasta diez años si el arrendador es una persona jurídica, al incluirse los tres años de prórrogas voluntarias -o también llamadas prórrogas tácitas<sup>25</sup>-.

Por ejemplo, supongamos un contrato de arrendamiento firmado el 1 de diciembre de 2024, en el que el arrendador es un menor de ocho años representado por su tutor legal, con una duración inicial inferior a cinco años. Según el art. 9.1 LAU, el contrato se extendería automáticamente hasta el 1 de diciembre de 2029, cuando el arrendador cumpla trece años. Si ninguna de las partes comunica en los plazos correspondientes su intención de finalizarlo, el contrato se prorrogaría anualmente hasta el 1 de diciembre de 2032, momento en que el arrendador alcanzaría los dieciséis años. En este caso, el contrato habría estado vigente durante un período total de ocho años, superando los límites de capacidad de disposición establecidos en el art. 1548 CC para los menores respecto a bienes arrendados.

Una cuestión relevante relacionada con el régimen de prórrogas voluntarias es la ausencia de una previsión expresa en el art. 10 LAU que permita extinguir el contrato si el arrendador necesita recuperar la vivienda para destinarla a su residencia habitual. Por el contrario, el art. 9.3 LAU prevé esta posibilidad exclusivamente durante las prórrogas obligatorias, siempre que el arrendador comunique al arrendatario, con al menos dos meses de antelación, la necesidad de ocupar la vivienda para uso propio, de familiares en primer grado de consanguinidad o adopción, o de su cónyuge en casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial, y esté contemplada esta causa expresamente en el contrato.

No obstante, consideramos que una interpretación extensiva del art. 9.3 LAU podría aplicarse también a las prórrogas voluntarias, especialmente en

---

25 DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. y CHAPARRO MATAMOROS, P.: "Lección 17. El arrendamiento urbano", cit., p. 380.

casos que justifiquen una necesidad objetiva y sobrevenida del arrendador. En particular, cuando el arrendador sea un menor que, tras alcanzar la mayoría de edad o emanciparse, requiera el uso de la vivienda como residencia habitual, esta necesidad debería considerarse una causa legítima para la extinción anticipada del contrato. Dicha interpretación sería coherente con la finalidad protectora del art. 9.3 LAU, que busca equilibrar los derechos del arrendatario con las circunstancias legítimas y razonables del arrendador.

Para ello, sería imprescindible que el arrendador, o su representante legal, notificara al arrendatario dicha necesidad con una antelación razonable, siguiendo los plazos establecidos para las prórrogas obligatorias o, en su defecto, los estipulados contractualmente. Para evitar posibles interpretaciones ambiguas y garantizar la seguridad jurídica de ambas partes, consideramos deseable que el régimen de prórrogas voluntarias incorpore una disposición expresa que contemple esta posibilidad. Una regulación clara y específica contribuiría a establecer un marco jurídico equilibrado, que resguarde tanto los derechos del arrendador como la estabilidad contractual del arrendatario.

### 3. Prórrogas extraordinarias.

La Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, ha modificado de manera significativa la regulación anterior, respecto a las prórrogas de los contratos de arrendamiento, introduciendo una nueva redacción en el art. 10 LAU a través de su Disposición Final Primera. En concreto, se da nueva redacción al apartado 2 y se han añadido los apartados 3 y 4.

Una vez finalizado el régimen de prórrogas obligatorias o voluntarias previsto en la LAU, el arrendatario tiene la posibilidad de solicitar una prórroga extraordinaria en circunstancias excepcionales, según lo dispuesto en los arts. 10.2 y 10.3 de la mencionada normativa. Estas prórrogas buscan proporcionar una protección adicional al arrendatario, particularmente en contextos de especial vulnerabilidad o en zonas de mercado residencial tensionado, pero están sujetas a requisitos estrictos y limitaciones específicas<sup>26</sup>.

De conformidad con el art. 10.2 LAU, si el arrendatario acredita, mediante un informe de los servicios sociales, que se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica o social, podrá solicitar una prórroga extraordinaria de un año<sup>27</sup>. Esta solicitud deberá ser atendida de forma obligatoria por el arrendador, pero únicamente si este tiene la condición de gran tenedor de vivienda, según

26 DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. y CHAPARRO MATAMOROS, P.: "Lección 17. El arrendamiento urbano", cit., pp. 380-381.

27 Véase MANZANO FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup>. M.: "El contrato de arrendamiento de fincas urbanas en la legislación especial", cit., p. 138.

la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda<sup>28</sup>. En estos casos, el arrendador no puede negarse a la prórroga, salvo que existan circunstancias legales que justifiquen la denegación<sup>29</sup>.

Por otro lado, el art. 10.3 LAU introduce un mecanismo especial para los contratos de arrendamiento situados en zonas declaradas de mercado residencial tensionado<sup>30</sup>. En estas áreas, el arrendatario puede solicitar prórrogas anuales de hasta tres años adicionales, con las mismas condiciones pactadas en el contrato original. Sin embargo, la aceptación de estas prórrogas por parte del arrendador está condicionada a que este no haya comunicado en los plazos establecidos en el art. 9.3 LAU su intención de recuperar la vivienda para destinarla a su residencia habitual, o para familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en supuestos de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Tomando como ejemplo el caso planteado anteriormente, en el que el contrato de arrendamiento se extendió durante un periodo de ocho años mediante las prórrogas obligatorias y voluntarias, el arrendador menor de edad habría alcanzado los dieciséis años al término del contrato. Si el arrendador comunica en plazo su voluntad de no renovar el contrato, pero el arrendatario acredita encontrarse en una situación de vulnerabilidad mediante el informe correspondiente de los servicios sociales, el contrato podrá prolongarse un año más, hasta el 1 de diciembre de 2025. Esta extensión se aplicará incluso si el arrendador no desea renovar, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en el art. 10.2 LAU y el arrendador sea un gran tenedor de vivienda.

Sin embargo, existe una excepción relevante a estas prórrogas extraordinarias. Si el arrendador ha comunicado, dentro de los plazos y conforme a las condiciones previstas en el art. 9.3 LAU, su necesidad de ocupar la vivienda para sí mismo, para familiares en primer grado de consanguinidad o adopción, o para su cónyuge en caso de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, la prórroga extraordinaria no será aplicable. En este caso, se otorga prioridad a la necesidad legítima del arrendador de recuperar el inmueble para uso personal o familiar.

28 En el punto III del preámbulo de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, señala que se considera "gran tenedor" a la persona física o jurídica que posea diez o más inmuebles urbanos -excluyendo garajes y trasteros-, o bien una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados, destinada a uso residencial.

29 LOSCERTALES FUERTES, D., *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos: aplicación de la Ley 29/1994 según fecha, contrato y posteriores modificaciones (Ley 4/2013, RD Ley 7/2019 y Ley 12/2023)*, cit., p. 55. Este autor destaca la incoherencia en la redacción del art. 10.2 LAU, el cual establece que el arrendador "podrá" aceptar la prórroga solicitada por el arrendatario, mientras que en el propio precepto se indica posteriormente que dicha solicitud "deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador".

30 Según el art. 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, estas zonas se definen como aquellas donde existe un riesgo significativo de que la oferta de vivienda sea insuficiente para cubrir las necesidades de la población, dificultando que esta pueda acceder a ellas en el mercado en condiciones asequibles, teniendo en cuenta las particularidades de cada territorio.

Este régimen de prórrogas extraordinarias refuerza la protección del arrendatario en situaciones especialmente delicadas, pero mantiene un equilibrio con los derechos del arrendador; al establecer limitaciones claras para su aplicación y excepciones que atienden a necesidades objetivas de recuperación del inmueble.

Finalmente, el apartado 4 del art. 10 LAU establece que, en caso de que el contrato sea prorrogado, continuará rigiéndose por el régimen legal y convencional al que estaba sujeto originalmente.

## V. CONCORDANCIAS CON LOS DERECHOS CIVILES FORALES O ESPECIALES.

El art. 15.1.e) del Código del Derecho Foral de Aragón -en adelante CDFA- establece que “[e]l representante del menor necesita autorización previa de la Junta de Parientes o del Juez para (...) [d]ar en arrendamiento inmuebles, empresas o explotaciones económicas, por plazo superior a seis años, computándose a estos efectos el plazo por el que el arrendatario tenga derecho a prorrogar el contrato”. A diferencia de lo previsto en el art. 287.2º CC, para los tutores, la normativa foral aragonesa amplía el alcance de esta autorización, incorporando las prórrogas dentro del plazo total del arrendamiento. Esta divergencia en la regulación destaca la particularidad de este sistema foral, donde las prórrogas se consideran dentro del plazo total del contrato, incrementando las situaciones en las que se requiere autorización judicial.

Un aspecto relevante del derecho foral aragonés que debemos tener en cuenta, es que permite la emancipación del menor a partir de los catorce años, frente a los dieciséis años exigidos por el Código Civil español. Esta emancipación temprana, regulada por los arts. 30 a 32 CDFA, implica que el menor emancipado podrá administrar sus bienes como si fuera mayor de edad, aunque con ciertos límites. En este sentido, el art. 33.1.a) CDFA establece que, aunque el menor emancipado pueda gestionar su persona y bienes, requerirá la asistencia de sus progenitores o tutor para realizar actos como el arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años, incluyéndose en este cómputo las prórrogas.

Por su parte, en Cataluña, el art. 236-27.1.g) de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia – en adelante CC de Cataluña- establece que se requiere autorización judicial para otorgar arrendamientos de bienes inmuebles por un plazo superior a quince años. El precepto recoge expresamente: “1. Los progenitores o, si procede, el administrador especial, con relación a los bienes o derechos de los hijos, necesitan autorización judicial para los siguientes actos: / g) Otorgar arrendamientos sobre bienes inmuebles por un plazo superior a quince años”. Este plazo es considerablemente más largo que el de seis años previsto por el Código Civil

español y la normativa aragonesa. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones, como el régimen aragonés o el art. 287 CC para los tutores, el CC de Cataluña no especifica si las prórrogas deben incluirse en el cómputo de los quince años, lo que puede generar dudas interpretativas.

La SAP Barcelona de 14 de septiembre de 2023<sup>31</sup> refleja que el arrendamiento por menos de quince años es considerado un acto de administración ordinaria, mientras que el que excede dicho plazo se considera un acto de administración extraordinaria, siguiendo el criterio interpretativo consolidado por el Tribunal Supremo. En este sentido, la mencionada resolución recoge expresamente: “En cuanto a lo que deba entenderse por administración ordinaria o extraordinaria, ha venido siendo doctrina comúnmente admitida ( Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 2000, que cita las Sentencias de 18 de diciembre de 1973, 8 de octubre de 1985, 30 de marzo, y 12 de noviembre de 1987, 1 de junio de 1991, 10 de abril de 1995 y 7 de marzo de 1996), la que, a partir de preceptos dispersos del ordenamiento jurídico, como son los artículos 1280.2 ° y 1548 del Código Civil, o el artículo 2.5° de la Ley Hipotecaria”. Por lo tanto, se concluye que el otorgamiento de arrendamientos por más de quince años es un acto de administración extraordinaria, que requiere la preceptiva autorización judicial.

No obstante, en Aragón, el art. 15.1.e) del CDFA amplía esta regulación, incluyendo las prórrogas dentro del cómputo total del arrendamiento, lo que genera una mayor exigencia de autorización judicial para los arrendamientos que superen los seis años, incluso cuando el arrendatario tenga derecho a prórrogas. Esta diferencia refleja una particularidad del derecho foral aragonés, que proporciona un control más estricto sobre las disposiciones patrimoniales de los menores.

En cuanto a la emancipación del menor, el CDFA permite que el menor se emancipe a partir de los catorce años, lo que contrasta con el Código Civil español, que establece la emancipación a los dieciséis años. Sin embargo, los menores emancipados en Aragón continúan necesitando la asistencia de sus progenitores o tutor para realizar actos relevantes, como el arrendamiento de bienes inmuebles por más de seis años, incluidas las prórrogas, lo que mantiene la protección de su patrimonio aún después de la emancipación.

Por otro lado, en Cataluña, el art. 236-27.1.g) del CC de Cataluña establece que se requiere autorización judicial para los arrendamientos de bienes inmuebles de menores por un plazo superior a quince años. Este umbral es significativamente más largo que el de seis años establecido por el Código Civil español y la normativa aragonesa. Sin embargo, la ley catalana no aclara si las prórrogas deben

31 SAP Barcelona 14 septiembre 2023 (JUR\2023\387047). FD. 1°.

ser incluidas en este cómputo, lo que ha generado cierta ambigüedad, aunque la jurisprudencia, como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 14 de septiembre de 2023, ha dejado claro que un arrendamiento por más de quince años se considera un acto de administración extraordinaria, lo que implica la necesidad de autorización judicial.

## VI. CONCORDANCIAS CON LA LEGISLACIÓN CIVIL PORTUGUESA.

En el ordenamiento jurídico portugués, la administración de los bienes de los menores se encuentra regulada principalmente en el Código Civil Português<sup>32</sup> -en adelante, CC portugués-, específicamente en los artículos relativos “à poder paternal” - figura equiparable a la patria potestad en el Derecho español-. Esta normativa tiene como finalidad primordial garantizar la protección de los intereses patrimoniales de los menores, estableciendo restricciones significativas sobre los actos que puedan comprometer sus bienes.

El art. 1889.º del CC portugués establece las reglas generales relativas a los actos de disposición de bienes de menores realizados por sus progenitores, exigiendo autorización judicial para aquellos actos que supongan un riesgo patrimonial significativo. En particular, el apartado I, letra m), establece que los padres, en su calidad de representantes legales, no podrán formalizar contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles pertenecientes al menor por un período superior a seis años sin contar con la correspondiente autorización judicial. Esta restricción busca evitar contratos de arrendamientos a largo plazo que puedan perjudicar el patrimonio del menor y asegurar un control judicial sobre actos con repercusiones económicas relevantes.

Estas restricciones se encuentran igualmente presentes en la normativa aplicable a los tutores. En concreto, el art. 1938.º I. a) del CC portugués dispone que los tutores requieren autorización judicial para llevar a cabo los mismos actos de disposición que se imponen a los progenitores en virtud del art. 1889.º, apartado I. De este modo, se establece una equiparación entre las obligaciones y responsabilidades de los tutores y las de los padres, garantizando que los actos de disposición patrimonial que afecten a los bienes de los menores, ya sea bajo patria potestad o tutela, queden sometidos al mismo nivel de control judicial. Esta uniformidad refuerza el principio de protección patrimonial de los menores, evitando actos que puedan comprometer su futuro económico sin la supervisión adecuada.

---

32 Decreto-Lei núm. 47344. Diário do Governo núm. 274/1966, Série I de 1966-11-25. Aprova o Código Civil e regula a sua aplicação.



El Código Civil portugués establece de manera explícita la exigencia de autorización judicial para que los progenitores puedan celebrar contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles pertenecientes a menores, requisito que contrasta con el art. 166 CC español, donde no se contempla expresamente esta obligación. No obstante, el Código Civil portugués no especifica si dicho plazo de seis años incluye o no las prórrogas automáticas, limitándose a señalar que la autorización judicial es necesaria cuando el arrendamiento tiene una duración superior a seis años.

Por otro lado, el art. 1096.º del CC portugués regula la renovación automática de los contratos de arrendamiento a plazo determinado. Según esta disposición, en ausencia de pacto en contrario, dichos contratos se renuevan automáticamente al término del plazo inicial, por períodos sucesivos de igual duración o, si el plazo inicial es inferior, por períodos de tres años. Estas renovaciones automáticas pueden ser limitadas mediante estipulación contractual o conforme a la normativa aplicable a determinados arrendamientos específicos, como los previstos en el art. 1095.º, apartado 3, del CC portugués.

Un contraste significativo entre ambas legislaciones radica en la capacidad del menor para consentir ciertos actos jurídicos. El art. 166.2 CC español introduce una excepción que permite a los menores de dieciséis años consentir ciertos actos, como la disposición de bienes inmuebles, mediante documento público y sin necesidad de autorización judicial. Esto otorga al menor una capacidad de obrar en relación con su patrimonio, siempre que cumpla con los requisitos de edad y formalidad establecidos por la ley.

En el Derecho portugués, no se contempla una excepción de esta naturaleza basada en la edad. La capacidad de obrar de los menores se encuentra regulada de manera más restrictiva. La institución de la emancipación, anteriormente prevista en los arts. 134 a 137 del CC portugués, fue derogada mediante el Decreto-Ley Núm. 496/77, de 25 de noviembre de 1977, en vigor desde el 1 de abril de 1978. Este cambio legislativo se justificó en el preámbulo del Decreto-Ley, al considerar que no era razonable otorgar a los menores de dieciocho años la capacidad plena de obrar derivada de la emancipación<sup>33</sup>. Sin embargo, se mantuvo la emancipación derivada del matrimonio, reconociendo que, dada la edad mínima para contraer matrimonio -dieciséis años-, era coherente mantener la emancipación en tales casos. Esta consideración se basa en la tradición jurídica portuguesa, según la cual el estado civil confiere la capacidad plena para ejercer los derechos derivados de la emancipación, tal como lo establece el art. 132 del CC portugués.

33 Decreto-Ley núm. 496/77. Diário da República, núm. 273/1977, Suplemento 1.º, Serie I, de 25 de noviembre de 1977, punto 7 del preámbulo, disponible en [https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=781&tabela=lei\\_velhas&nversao=1&so\\_miolo=](https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=781&tabela=lei_velhas&nversao=1&so_miolo=) (Consultado el 3 de diciembre de 2024).

## VII. CONCLUSIONES.

El ordenamiento jurídico español, de conformidad con el art. 1548 CC, establece que los arrendamientos de bienes inmuebles pertenecientes a menores por un plazo superior a seis años requieren autorización judicial. Esta exigencia tiene como finalidad garantizar la protección patrimonial de los menores, evitando decisiones que puedan comprometer su estabilidad económica y asegurando una adecuada gestión de su patrimonio.

El Código Civil distingue entre actos de administración ordinaria, como los arrendamientos de corta duración, y actos de disposición o administración extraordinaria, para aquellos que superen el plazo de seis años. Mientras los primeros no precisan autorización judicial, los segundos, por su mayor trascendencia económica, sí requieren dicho control judicial para proteger los intereses del menor.

Aunque las prórrogas voluntarias y extraordinarias previstas en la LAU permiten extender la duración de los contratos más allá del plazo inicial, estas no se consideran a efectos del cómputo del límite de seis años establecido por el art. 1548 CC. Esta interpretación ha sido respaldada tanto por la doctrina como por resoluciones administrativas y jurisprudenciales, que excluyen dichas prórrogas del cálculo inicial.

Por otro lado, si bien el art. 9.3 LAU reconoce la posibilidad de que el arrendador recupere la vivienda durante el período de prórrogas obligatorias, no prevé expresamente esta facultad en las prórrogas voluntarias. Consideramos que esta facultad debería extenderse también a dichas prórrogas, particularmente en situaciones excepcionales, como la emancipación del menor, que podría justificar la necesidad del arrendador de recuperar la vivienda para destinarla a su residencia habitual. En este sentido, sería deseable que el art. 10 LAU incluyera esta posibilidad de manera explícita, reforzando la protección del arrendador en estos casos.

La normativa autonómica también evidencia disparidades significativas. La legislación foral aragonesa adopta un enfoque más estricto, al incluir las prórrogas en el cómputo total del arrendamiento, ampliando así las situaciones que requieren autorización judicial. Por el contrario, el Código Civil de Cataluña, en su art. 236-27.l.g), establece que solo se requiere autorización judicial para los arrendamientos superiores a quince años, sin especificar si las prórrogas deben ser computadas.

Desde una perspectiva normativa, sería conveniente revisar el art. 166 CC para incluir de forma explícita los arrendamientos con plazos iniciales superiores a seis años entre los actos de disposición sujetos a autorización judicial. Esta reforma permitiría armonizar el precepto con el art. 287.2º CC, así como con sistemas

jurídicos comparados como el portugués, que regula esta cuestión en los arts. 1889.º y 1938.º de su Código Civil, reforzando así la coherencia y protección del patrimonio de los menores en el ámbito arrendaticio.

## BIBLIOGRAFÍA

BALLESTEROS DE LOS RÍOS, M.: “Comentarios a los artículos 164 a 168 del CC”, en AA.VV.: *Comentarios al Código Civil* (coord. por R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Thomson Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2021, 5<sup>a</sup> ed.

CASTÁN VÁZQUEZ, J. M<sup>a</sup>.: *La patria potestad*, editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1960.

DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. y CHAPARRO MATAMOROS, P.: “Lección 17. El arrendamiento urbano”, en AA.VV.: *Derecho Civil II. Obligaciones y contratos* (coord. por J. R. DE VERDA Y BEAMONTE), Tirant lo Blanch, 6<sup>a</sup> ed., Valencia, 2023.

GALLEGRO DOMÍNGUEZ, I.:

- “Bienes y derechos de los menores de edad excluidos de la administración de los padres que ejercen la patria potestad en el Derecho español”, *Revista Crítica de Derecho Privado*, La Ley-Uruguay, núm. 19, 2022.
- “La disposición a título oneroso de acciones y de participaciones titularidad de menores de edad bajo patria potestad”, en AA.VV.: *Fortalezas y debilidades del Derecho de Familia contemporáneo. Liber Amicorum en Homenaje al Profesor Carlos Lasarte Álvarez, tomo I*, (dir. por F. YÁÑEZ VIVERO, M<sup>a</sup>. B. SÁINZ-CANTERO CAPARRÓS, F. J. JIMÉNEZ MUÑOZ, A. DONADO VARA, P. LÓPEZ PELÁEZ, E. ABAD ARENAS), Dykinson, 2023.

LACRUZ BERDEJO, J. L., SANCHO REBULLIDA, F. A., LUNA SERRANO, A., DELGADO ECHEVARRÍA, J., RIVERO HERNÁNDEZ, F. y RAMS ALBESA, J.: *Elementos de Derecho Civil, Tomo IV, Familia*, 4<sup>a</sup> ed., revisada y puesta al día por J. RAMS ALBESA, Dykinson, Madrid, 2010.

LOSCERTALES FUERTES, D.: *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos: aplicación de la Ley 29/1994 según fecha, contrato y posteriores modificaciones (Ley 4/2013, RD Ley 7/2019 y Ley 12/2023)*, A Coruña, Colex, 12<sup>a</sup> ed., 2023.

MANZANO FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup>. M.: “El contrato de arrendamiento de fincas urbanas en la legislación especial”, en AA.VV.: *Manual de Derecho Civil, Volumen III. Obligaciones y contratos. Contratos Civiles* (dir. por E. LLAMAS POMBO y coord. por I. GALLEGRO DOMÍNGUEZ), Wolters Kluwer La Ley, Madrid, 2<sup>a</sup> ed., 2024.

PARRA LUCÁN, M<sup>a</sup>. A.: “Comentario a los artículos 271 a 273 del Código Civil”, en AA.VV.: *Comentarios al Código Civil, T. II* (dir. por R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

SERRA RODRÍGUEZ, A.: "Comentario al artículo 1548 del CC", en AA. VV.: *Comentarios al Código Civil. T. IV. Arts. 1156 a 1582* (dir. por A. CAÑIZARES LASO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2023.

