



ANIMALES NO HUMANOS (ANH) Y PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)

Graciela Regina Adre¹

Convivencia: “*Vivir en compañía de otro u otros*”, dice escuetamente la Real Academia Española (RAE). Sin embargo la filóloga y lexicógrafa aragonesa María Moliner lo define en su *Diccionario del uso español* de 1967 como: “Vivir en buena armonía”, es decir, llevar una coexistencia pacífica, en colaboración, agradable, todo lo cual pareciera requisito indispensable para poder compartir la vida cotidiana en una vivienda subordinada al régimen de Propiedad Horizontal (P.H.)² o la llamada Propiedad Horizontal Especial (P.H.E.) que son los Conjuntos Inmobiliarios.³ Empero, en la práctica, no resulta tan sencillo, y surgen algunos problemas que hacen necesario definir cuáles son y qué alcance tienen los derechos de cada uno de los propietarios u ocupantes de la denominadas Unidades Funcionales (U.F.), las prerrogativas del Consorcio de Propietarios y las atribuciones del Administrador del mismo.

¹ Directora del Instituto de Estudios de Derecho Animal del Colegio de Abogados de Bahía Blanca y Coordinadora de la cátedra Libre de Derecho Animal de la Universidad Nacional del Sur.

² Art.2037 a 2072 del Código Civil y Comercial de la Nación (C. Civ. y Com.).

³ Art. 2073 C. Civ. y Com.-“*Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.*”



En este caso centraré el análisis con relación a la presencia de un Animal No Humano (ANH) compartiendo su diario vivir con su familia humana, en una de las referidas U.F. y fundamentaré el derecho que al mismo le asiste para continuar haciéndolo, pacíficamente, sin que sea perturbado por nada ni por nadie.

En la legislación argentina, desde el Pacto de San José de Costa Rica⁴, siguiendo por la Constitución Nacional (C.N.)⁵ y el Código Civil y Comercial de la Nación que entró en vigencia en el año 2015 (C. Civ. y Com.), se encuentran ampliamente reconocidos los derechos a la dignidad, la honra, la privacidad y la propiedad, y garantizado su pleno ejercicio, tanto para nosotros como para nuestra familia.

En otros términos, dentro del ámbito del hogar de un ciudadano argentino ningún otro tiene facultad de interferir, sin que se violen uno, alguno o todos los derechos referidos, protegidos por nuestro ordenamiento jurídico.

Entonces, ¿qué es lo que sucede cuando alguien pretende inmiscuirse y dictaminar respecto a con quien compartimos nuestra vida o con lo que sucede dentro de la privacidad de nuestro departamento?

En ocasiones, en el Reglamento de Copropiedad⁶ de un inmueble sometido al régimen de P.H., se encuentra escrita una cláusula que prohíbe la presencia de un ANH en las U.F. En el caso que el Consorcio y/o el Administrador pretendan hacerla valer, y

⁴ La Convención Americana sobre Derechos Humanos (también llamada Pacto de San José de Costa Rica o CADH) fue suscrita, tras la Conferencia Especializada Interamericana de Derechos Humanos, el 22 de noviembre de 1969 en la ciudad de San José de Costa Rica y entró en vigencia el 18 de julio de 1978. Es una de las bases del Sistema interamericano de protección de derechos humanos. Los Estados partes en esta Convención se "comprometieron a respetar los derechos y libertades reconocidos en ella y a garantizar su libre y pleno ejercicio a toda persona que estuviera sujeta a su jurisdicción, sin discriminación alguna". Esta Convención consagró diversos derechos civiles y políticos, entre otros: el derecho al reconocimiento de la personalidad jurídica, el derecho a la vida, derecho a la integridad personal, derecho a la libertad personal y garantías judiciales, derecho al respeto de la honra y reconocimiento de la dignidad, la libertad de conciencia y de religión, la libertad de pensamiento y de expresión, y el derecho a asociarse libremente

⁵ Art. 17: "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley..." Art.19: "Las acciones privadas de los hombres que de ningún modo ofendan al orden y a la moral pública, ni perjudiquen a un tercero, están sólo reservadas a Dios, y exentas de la autoridad de los magistrados. Ningún habitante de la Nación será obligado a hacer lo que no manda la ley, ni privado de lo que ella no prohíbe."

⁶ Contrato de adhesión y estatuto fundamental del complejo habitacional que forma parte del título de propiedad de la U.F. respectiva. Está instrumentado mediante Escritura Pública debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble a efectos de su publicidad y validez ante terceros.



exigir al propietario u ocupante de la vivienda que desplace al conviviente no humano de su hogar, es menester que recurran a la *vía judicial*.

Ya en dicho ámbito se ha dicho que:

Sólo a mayor abundamiento agrego que la prohibición reglamentaria de no tener animales domésticos en las unidades de propiedad horizontal, no puede aplicarse con estrictez e irrazonablemente, pues si los mismos sólo originan incomodidades nimias, no las perturbaciones a que se refiere el Art. 6 inc. b) de la ley 13512, están dentro de ese mínimo de molestias que la convivencia humana obliga a tolerar, de modo que pretender la exclusión de un animal por el sólo hecho de serlo, importaría un ejercicio abusivo de derecho⁷

y

no es suficiente la existencia de una molestia cualquiera (...) sino que la ley exige para ello que las molestias excedan los límites de la tolerancia normal (...). “A la normal tolerancia se la debe relacionar con las molestias del caso concreto, es decir, con circunstancias y condiciones tales como el lugar, el uso y ejercicio regular de la propiedad, las exigencias y necesidades de la producción, prioridad en el uso, autorización administrativa.”⁸

No obstante, debemos tener en cuenta, lo que el C. Civ. y Com. denomina “inmisiones”⁹. El diccionario jurídico las define como “hechos que corrompen las relaciones de vecindad pues se basan en el principio que nadie puede hacer en lo suyo aquello que proyecte consecuencias negativas en lo ajeno”¹⁰. En el supuesto que las mismas se produzcan, el Consorcio y/o el administrador y/o a cualquier co-propietario se encuentra habilitado a *acudir a la Justicia* con el objeto de hacerlas cesar y solicitar al Juez que aplique, en caso de condena, la multa o indemnización que correspondiere. En otras palabras, toda *multa o punitorio que no surja de una sentencia judicial firme*

⁷ C. Nac. Civ. Sala A 21/04/2003, autos Consorcio Avenida Santa Fe 3336 vs. Beltrán, Ramón O.

⁸ “T. N. B. y otro c/ R. A. A. y otros s/Cumplimiento de Reglamento de Copropiedad” Sala J 21/02/2017

⁹ Art. 1973 C. Civ. y Com.: “Inmisiones. Las molestias que ocasionan el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o inmisiones similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, no deben exceder la normal tolerancia teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para aquéllas. Según las circunstancias del caso, los jueces pueden disponer la remoción de la causa de la molestia o su cesación y la Indemnización de los daños. Para disponer el cese de la Inmisión, el juez debe ponderar especialmente el respeto debido al uso regular de la propiedad, la prioridad en el uso, el Interés general y las exigencias de la producción.”

¹⁰ <http://www.notarfor.com.ar/diccionario/inmisiones.php>



es, a todas luces, ilegal y quien hubiese sido víctima de la aplicación de la misma, está habilitado para demandar judicialmente y asimismo reclamar el resarcimiento por el daño y perjuicio sufrido.

De igual modo, es de destacar que resulta incuestionable el proceso de transformación que está sufriendo la realidad familiar, desde el antiguo modelo de familia nuclear, que bien se acomodó a las necesidades y aspiraciones sociales de su tiempo, pero que ya no se sostiene, hacia la implantación de una nueva forma de convivencia familiar.

¿Qué dice la doctrina al respecto? Según la Dra. Aida Kemelmajer de Carlucci, ya no tenemos un único modelo de familia¹¹ sino lo que llamamos la familia multiespecie, donde interactúan no solo los humanos, sino también los ANH como miembros de la misma. Ellos son parte integrante de nuestro microcosmos íntimo particular.

De acuerdo al Dr. Pablo Suarez el ser que es tratado *como si fuera parte* de la familia, *es familia*¹² y el ANH con quien compartimos nuestra vida *es parte de nuestra familia*.

Para el Dr. Claudio Marcelo Kiper convivir con él/ella es un Derecho Humano¹³ y cualquier intento de impedirlo es un atentado a la dignidad humana, derecho fundamental que ningún Reglamento de Copropiedad puede ignorar y aún menos violar, como tampoco puede limitar el ejercicio del derecho de propiedad en su uso y goce, ya que excede ampliamente a sus facultades.

Todas estas argumentaciones son suficientes para refutar todo intento de accionar en el terreno judicial a fin de exigir el cumplimiento de la referida cláusula de prohibición

¹¹ “En otras palabras, aunque distintas formas familiares han existido y existen en todos los pueblos y en todas las épocas, el concepto de familia, como el de matrimonio y el de filiación, es una creación “cultural”, no “natural” o “esencial” y, por lo tanto, cambiante... Si el concepto de familia no es “natural” sino “cultural”, se entiende fácilmente que no exista un modelo universal e inmutable sino muy diversos tipos de familia.” Aída Kemelmajer de Carlucci Las nuevas realidades familiares en el Código Civil y Comercial argentino de 2014 Publicado en Revista Jurídica La Ley del 8 de octubre de 2014.

¹² Suarez, Pablo, “Animales, incapaces y familias multi-especies”, Revista Ileca Año IV | Volumen II Diciembre 2017 ISSN 2346-920X

¹³ Kiper, Claudio Marcelo, “Animales en edificios”, Historia Sin Fin Programa de Radio, 6 de julio de 2018.



de la convivencia de un AHN en la U.F. existente en el Reglamento de Copropiedad, por inconstitucional y antijurídica, cuestionar las denunciadas “inmisiones” que pudiese provocar el miembro familiar no humano y denunciar por ilegales las multas aplicadas y que se pretendieran cobrar.

En miras de aclarar aún más las diferentes posibles situaciones haremos el siguiente diagrama:

1) PROHIBICIÓN DE PRESENCIA DE ANH EN LA PROPIEDAD

A) Surgida del Reglamento de Copropiedad, Escritura Pública debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble:

Si el Consorcio desea hacer cumplir la cláusula referida, *debe iniciar acciones judiciales* al propietario o inquilino por incumplimiento del Reglamento. RESPUESTA: En este caso la demanda sería refutable, como ya dijimos, por inconstitucionalidad, antijuridicidad y/o abuso del derecho entre otros.

B) Surgida del llamado Reglamento Interno y/o de Convivencia:

a) Dicho reglamento no tiene más validez y poder de ejecución que la que le otorga la voluntad de las partes que lo suscribieron, y siempre que las mismas deseen mantener su adhesión a cada una de sus cláusulas.

b) Si el Consorcio desea hacer cumplir la cláusula de prohibición de la presencia de un ANH en el inmueble, *debe iniciar acciones judiciales* al propietario u ocupante, aún con muchas menos posibilidades de obtener una sentencia favorable que en el caso anterior.



2) NORMAS DE NORMAL TOLERANCIA (art.2047 C.Civ. y Com.)¹⁴

Si el Consorcio y/o cualquier co-propietario, desean hacerlas cesar, *deben iniciar acciones judiciales* al propietario u ocupante.

RESPUESTA: La Normal Tolerancia es un concepto de consideración objetiva, no subjetiva y tomando en cuenta la perspectiva de una persona normal y equilibrada, como ya lo ha expresado la jurisprudencia¹⁵ y la doctrina.¹⁶

3) MULTAS

A) Establecidas en el Reglamento de Copropiedad y con especificación de los motivos y montos a cobrar.

a) Si el Consorcio desea legalmente aplicarlas, **debe iniciar acciones judiciales** al propietario u ocupante.

RESPUESTA: La demanda interpuesta por el Consorcio puede ser rebatida por inconstitucionalidad, antijuridicidad y abuso de derecho, ya explicados.

b) El Consorcio aplica las multas incorporadas a las expensas y no permiten el pago de éstas sin abonar las sanciones ilegal y arbitrariamente determinadas.

RESPUESTA: El propietario u ocupante puede iniciar demanda por consignación de expensas con costas y costos a cargo del Consorcio.

B) NO establecidas en el Reglamento de Copropiedad.

¹⁴ Art. 2047 “Está prohibido a los propietarios y ocupantes: ... b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia;”

¹⁵ “La acepción intolerable, resulta sinónimo de insufrible, inaguantable. Tal concepción, lleva necesariamente a equiparar el grado de las molestias que permiten poner en marcha la protección de la ley, a la existencia de perturbaciones llevadas al grado de una situación extrema de incidencia en la vida de una persona, debiéndose tomar como parámetro, la reacción de una persona normal y equilibrada, y teniendo en cuenta el medio en el que está instalada la vivienda” CCC. Lomas de Zamora, sala 1, 11-7-1996, Loffler Adam y otro. c/ Clausen Néstor s/ Medidas Cautelares, JUBA B2550065

“Determinar si la molestia excede (o no) la normal tolerancia es una típica cuestión de hecho que se debe evaluar según las circunstancias particulares de cada caso y con criterio puramente objetivo, con prescindencia del factor culpa de los involucrados.” CCC. Dolores, 27-8-2004, López, Miguel y otra c/ Parador Barlovento y otro s/ Amparo, JUBA B950734.

¹⁶ Kiper Claudio Marcelo – Animales en edificios. Historia Sin Fin Programa de Radio 6 de julio de 2018.



RESPUESTA: Son de plano **ilegales**. No pueden ser aplicadas ni cobradas.

En resumen, y a riesgo de abundar digo que: en la hipótesis de máxima que sería la prohibición de la presencia de un ANH en el complejo habitacional, establecida en el Reglamento de Copropiedad, instrumentado por Escritura Pública debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, dicha cláusula es susceptible de ser derribada por inconstitucional, antijurídica y abuso de derecho, en el caso que se demande ante la Justicia su cumplimiento.

Las multas establecidas y percibidas por los Consorcios y/o Administradores de los mismos a los propietarios u ocupantes de la P.H. e incorporadas en las expensas, son *ilegales*.

La única vía para la aplicación de multas es la judicial y solamente una sentencia firme emanada del juez de la causa, la hace exigible.

El Reglamento de Convivencia o Reglamento Interno es un mero acuerdo entre partes que se cumple en cuanto las mismas lo deseen, y no tienen más valor que el que los firmantes le quieran otorgar voluntariamente, en un lugar y un tiempo determinado.

Por todo lo expuesto, queda perfectamente establecido que no hay poder alguno que pueda hacer que un ANH sea expulsado de su hogar y separado de la familia de la que forma parte, por el solo hecho de pertenecer a otra especie.