



Ánima

Centro de Estudios para la teoría y práctica de los derechos animales.

ENFOQUES

anima.org.ar

OTROS ANIMALES 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 buen 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 el alcance de la protección jurídica 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.

En este caso centraré el análisis con relación a la presencia de un animal de otra especie compartiendo su diario vivir con su familia humana, en una de

¹ Abogada, 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.”



Ánima

Centro de Estudios para la teoría y práctica de los derechos animales.

ENFOQUES

anima.org.ar

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.

Es importante destacar que este tema presenta dos dimensiones: el derecho humano con perspectiva animalista y, a la vez, el derecho propio del animal de otra especie. Desde este último enfoque, los animales no humanos (AnH)⁴ no son “miembros tolerados” del hogar, sino parte esencial de la subjetividad expandida que da sentido al derecho a la intimidad y a la vida familiar.

En la legislación argentina, desde el Pacto de San José de Costa Rica⁵, siguiendo por la Constitución Nacional (C.N.)⁶ 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

⁴ El sintagma “animal no humano” se utiliza para establecer la diferencia con el “animal humano”. Sin embargo, concuerdo con Ana María Aboglio (Aboglio, 2022) que definir por la negativa continúa siendo una postura antropocéntrica. Asimismo denominarlos “demás animales” acarrea la dificultad de considerarlos “de más”, la parte “restante del todo”. Quizás la más adecuada sería “otros animales”, o cómo la misma Ana María Aboglio expresa, “más que humanos”. (Aboglio, 2024).

⁵ 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

⁶ 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.”



Ánima

Centro de Estudios para la teoría y práctica de los derechos animales.

ENFOQUES

anima.org.ar

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 Copropiedad⁷ de un inmueble sometido al régimen de P.H., se encuentra escrita una cláusula que prohíbe la presencia de un miembro no humano en las U.F. En el caso que el Consorcio y/o el Administrador pretendan hacerla valer y 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, según la jurisprudencia, importaría un **ejercicio abusivo de derecho**.⁸

y...

⁷ 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.

⁸ "Consorcio Avenida Santa Fe 3336 vs. Beltrán, Ramón O." C. Nac. Civ. Sala A 21/04/2003



Ánima

Centro de Estudios para la teoría y práctica de los derechos animales.

ENFOQUES

anima.org.ar

...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.”⁹

No obstante, debemos tener en cuenta, lo que el C. Civ. y Com. denomina “inmisiones”.¹⁰ 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”.¹¹ En el supuesto que las mismas se produzcan, la autoridad consorcial 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 definitiva, *toda multa o punitorio que no surja de una sentencia judicial firme 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

⁹ “T. N. B. y otro c/ R. A. A. y otros s/Cumplimiento de Reglamento de Copropiedad” Sala J 21/02/2017

¹⁰ 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.”

¹¹ <http://www.notarfor.com.ar/diccionario/inmisiones.php>



Ánima

Centro de Estudios para la teoría y práctica de los derechos animales.

ENFOQUES

anima.org.ar

sociales de su tiempo, pero que ya no se sostiene, hacia la implantación de una nueva forma de cohabitación familiar.

¿Qué dice la doctrina al respecto? Según Aida Kemelmajer de Carlucci, ya no tenemos un único modelo de familia¹² sino lo que llamamos la familia multiespecie, donde interactúan no solo los humanos, sino también los compañeros animales como miembros de la misma. Ellos son parte integrante de nuestro microcosmos íntimo particular.

De acuerdo a Pablo Suarez el ser que es tratado como si fuera parte de la familia, “es familia”¹³ y el ser querido animal con quien compartimos nuestra vida es parte de nuestra familia.

Para Claudio Marcelo Kiper convivir con él/ella es un Derecho Humano.¹⁴ Cualquier intento de impedirlo es un atentado a la dignidad humana. Ningún Reglamento de Copropiedad puede ignorar y aún menos violar, tanto ese derecho fundamental referido 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 cualquier intento de accionar en el terreno judicial: El intento de excluir al compañero animal del espacio doméstico, exigiendo el cumplimiento de la referida cláusula de impedir la permanencia de un familiar de otra especie en la U.F., plasmada en el Reglamento de Copropiedad, implica desconocer que el vínculo que

¹² “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, Revista Jurídica La Ley del 8 de octubre de 2014.

¹³ Suarez, Pablo, “Animales, incapaces y familias multi-especies”, Revista Ileca Año IV | V. II Diciembre 2017 ISSN 2346-920X

¹⁴ Kiper, Claudio Marcelo, “Animales en edificios”, Historia Sin Fin Programa de Radio, 6 de julio de 2018



Ánima

Centro de Estudios para la teoría y práctica de los derechos animales.

ENFOQUES

anima.org.ar

creamos con los otros animales no es accesorio ni utilitario, sino constitutivo del ser que somos en convivencia. La imposición reglamentaria es inconstitucional y antijurídica. Asimismo se deben cuestionar las denunciadas “inmisiones” que pudiese provocar el miembro familiar no humano y denunciar por ilegales las multas aplicadas y que se pretendieran cobrar.

Con el propósito de precisar las distintas situaciones posibles haré 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 ente consorcial pretende hacer cumplir la cláusula referida, debe *iniciar acciones judiciales* al propietario o inquilino por incumplimiento del Reglamento.

RESPUESTA: En este caso la demanda sería rebatida, como expuse, 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 ejecutar la cláusula de prohibición de la presencia de un animal familiar de otra especie en el inmueble, *debe recurrir a la Justicia*, con menos oportunidades de obtener una sentencia favorable que en el caso anterior.

2) NORMAS DE NORMAL TOLERANCIA (art.2047 C.Civ. y Com.)¹⁵

Si la representación de los co-propietarios y/o cualquier co-propietario individualmente, desean hacerlas cesar, *deben utilizar la vía judicial* contra el propietario u ocupante.

¹⁵ Art. 2047 “Está prohibido a los propietarios y ocupantes: ... b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia;”



Ánima

Centro de Estudios para la teoría y práctica de los derechos animales.

ENFOQUES

anima.org.ar

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 jurisprudencia¹⁶ y la doctrina¹⁷.

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 órgano consorcial puede ser rebatida por inconstitucionalidad, antijuridicidad y abuso de derecho, ya explicados.

b) Si 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*, a los fines de no generar su morosidad. Debo subrayar que *las costas y costos del juicio de consignación* que el familiar del AnH se ha visto obligado a iniciar, atento la imposibilidad de cumplir con su obligación, *serán a cargo de la comunidad de copropietarios*. Todos los vecinos del edificio deberán soportar las pérdidas de un proceso iniciado solo por:

¹⁶“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 y “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.

¹⁷ Kiper Claudio Marcelo – Animales en edificios. Historia Sin Fin Programa de Radio 6 de julio de 2018.



Ánima

Centro de Estudios para la teoría y práctica de los derechos animales.

ENFOQUES

anima.org.ar

decisiones arbitrarias, improcedentes e ilegales de la demandada...según ya lo dice la jurisprudencia.¹⁸

B) NO establecidas en el Reglamento de Copropiedad

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

En síntesis, cabe recalcar 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, (Aunque no hay ningún *derecho* a establecer semejante restricción) 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 inclusión de dichas multas en la misma boleta de pago junto con las expensas mensuales, impidiendo el pago exclusivo de estas últimas, resulta ilegítimo e indebido, ya que ambas

¹⁸ "...Sostiene que como se desprende de la demanda y de sus posteriores ampliaciones, la promoción del presente proceso se debió tanto a decisiones arbitrarias, improcedentes e ilegales de la demandada al fijar una multa, como a su conducta permanentemente obstaculizadora que impedía el pago único de las expensas ordinarias, queriendo forzar de esta manera el pago de las multas expresamente rechazadas por la actora...SEGUNDO: Atento la oposición formulada por la actora en su presentación de fecha 09/06/2025, cabe decir que el allanamiento a la demanda no significa que no medie un vencido a los efectos de la condenación en costas, justamente porque se está reconociendo la razón de las pretensiones insertas en la misma. Este acto procesal está condicionado a la conducta del vencido, y si éste, ha originado la necesidad de articular la acción, el allanamiento no reúne los requisitos legales necesarios como para que sea causa eficiente de eximición de las costas. En el caso, es lo que objetivamente ha ocurrido, por ello el allanamiento - aunque eficaz como acto - resultó tardío; en consecuencia, la accionada debe soportar las costas del juicio (arts. 68 y 70 del C.P.C.C.).-.... "Leites, Karen c/Fideicomiso Casas Gea s/consignación de sumas de dinero, alq. arrendam." Expte. 111269/24 Juzg. Civ. y Com. N° 6 de Bahía Blanca



Ánima

Centro de Estudios para la teoría y práctica de los derechos animales.

ENFOQUES

anima.org.ar

obligaciones son completamente independientes y tienen distinta naturaleza jurídica, según la jurisprudencia aplicable en casos similares¹⁹

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 animal sea expulsado de su hogar y separado de la familia de la que forma parte, por el solo hecho de pertenecer a una especie diferente a la humana.

En conclusión, aceptar la coexistencia con vivientes no humanos en la propiedad horizontal no es una concesión. Supone asumir un hecho social irreversible: la expresión jurídica de un cambio civilizatorio: el tránsito hacia una comunidad de derecho más amplia, donde todos los seres que cohabitan participan, en su medida, del mismo espacio moral y jurídico.

La familia multiespecie no amplía el concepto tradicional de familia: lo transforma, al revelar que la convivencia no es un privilegio humano, sino una forma de existencia compartida. Concebir al ser con quien conformamos nuestro hogar como sujeto de relación y no como objeto de tolerancia es, en definitiva, dar un paso hacia un Derecho del encuentro y del respeto, donde cada vida — humana o no humana— tiene valor en sí misma y merece la plena protección jurídica.

¹⁹ "White c/ Consorcio Edificio Berardi s/ Pago por consignación" - Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca (Sala I), 12/04/2006"; "Moreno, Pablo Sebastián c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Torre Pueyrredón IT - Abreviado - Consignación - Recurso de Apelación - Expte. 1526066/36" - Cámara 6a Civil y Comercial, Córdoba - Sentencia No: 97, 22/06/2012.



Ánima

Centro de Estudios para la teoría y práctica de los derechos animales.

ENFOQUES

anima.org.ar