



**Universidad Abierta
Interamericana**

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Carrera de Abogacía

Sede Centro

**“Reglamento de Copropiedad y la prohibición de convivencia
con animales no humanos”**

2020

Tutor: Dr. Gojchgelerint Alberto Esteban

Alumna: Pardo Antonella Belén

Teléfono: 011-3755-3762

Correo electrónico: antonella.pardo@live.com

Título al que aspira: Abogado

Fecha de presentación: Octubre 2020.

Agradecimientos

A mi madre Verónica, por su paciencia, contemplación, dedicación, por creer en mí, en mi vocación y haber estado en cada momento y brindarme su más preciado tesoro, su tiempo.

A mi padre Marcelo, que, con su estructura y rigidez, enderezaron mi camino. Por apoyar mi sueño y llevar a cabo este proyecto personal.

A mi abuelo materno, Federico, que desde alguna estrella estará orgulloso de mi.

A mi abuela materna, Norma, que a pesar de su vejez comprendió mis días de sacrificio y se preocupó por cada paso académico dado.

A mi hermano Matías y a mi cuñada María Eugenia, por el acompañamiento constante y la ayuda tanto universitaria como personal a lo largo de estos años.

A mi sobrino Danilo, quien a tan corta edad supo ser un pilar indispensable.

A mi sobrina Romanella, que llegó hace poco alegrándome la existencia.

A mi pareja Federico, por el impulso de cada día, por su cariño, comprensión, acompañamiento, interés y apoyo incondicional en estos largos años juntos.

A la familia de mi novio, Carlos, Grisel y Melani, quienes supieron aportar su grano de arena y por su interés constante.

A mi amiga Ana, por su apoyo y compañía, con la que tuve la suerte de transitar estos últimos años de carrera codo a codo, y lo más importante, la amistad que formamos.

A mi amiga Vanesa, por ser incondicional en todo momento y ser un gran pilar en este recorrido.

Al Dr. Gojchgelerint, por la dedicación, el acompañamiento y por brindarme su conocimiento tanto en la carrera como para este trabajo final.

A mis perros, que me alegran todos los días de mi vida.

¡Gracias! Sin ustedes, no hubiera sido posible.

ACEPTACIÓN DEL TUTOR

Sr. Director
Carrera de Abogacía
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Universidad Abierta Interamericana
Dr. Alejandro Laje
S / D

De mi mayor consideración:

Por la presente comunico a Ud. que acepto desempeñarme como tutor del Trabajo Final del alumna: **PARDO ANTONELLA BELEN.**

Declaro conocer la reglamentación e instrucciones vigentes.

Sin otro particular, saludo a Ud. atte.

Firma:

Apellido y Nombre: Golchelerint Alberto Esteban

Reserva del tema de tesis.

De: Antonella Pardo <antonella.pardo@live.com>

Enviado el: miércoles, septiembre 02, 2020 5:23 PM

Para: Miceli, Marilina <Marilina.Miceli@UAI.edu.ar>; Meza, Emiliano
<Emiliano.Meza@UAI.edu.ar>

Asunto: Cambio de tema y tutor. Reserva de tema. Trabajo final.

Por medio de la presente, quería informarles acerca de mi cambio de tutor y tema para la presentación del trabajo final. El tema es "**Reglamento de Copropiedad y la prohibición de convivencia con animales no humanos**" y mi tutor será el profesor Alberto Esteban Gojchgelerint. ¡¡Desde ya muchas gracias!!Saludos Cordiales!

ALUMNO: Pardo, Antonella Belén.
LEGAJO: 72537

Miceli, Marilina <Marilina.Miceli@UAI.edu.ar>
Mié 2/9/2020 18:13

Tema registrado. Atte

Dra. [Marilina Andrea Miceli](#)

[Secretaria Técnica de la](#)

[Facultad de Derecho y Cs. Políticas y](#)

[Directora de la carrera de Martillero público,](#)

[Corredor y Administrador de consorcios](#)

[Universidad Abierta Interamericana](#)

[Tel. 4342-7788 int.139 Fax 4342-7654](#)

Resumen

El presente trabajo analiza la legalidad de las cláusulas de reglamentos de copropiedad que prohíben la tenencia de animales domésticos. El estudio se realiza a la luz de lo dispuesto por los distintos instrumentos jurídicos que reconocen y consagran el derecho de propiedad, y las disposiciones referentes a la protección, bienestar y tenencia responsable de animales. Se abordarán las diversas formas de aplicar el derecho del animal cuando quedan involucrados en conflictos vecinales por ladridos fuertes, olores de felinos, animales mordedores y otras situaciones conflictivas, haciendo valer que son sujetos de derechos.

“Eliminarlos”, “encerrarlos”, “echarlos” del edificio o vivienda ha sido siempre el modo usual de resolver estos conflictos, por lo que en esta exposición se planteará la perspectiva de derecho animal, que se reconozca que el animal es un animal no humano, sujeto de derechos, que debe ser tenido en cuenta al momento de pretender definir una situación que los involucre.

Metodología

El presente trabajo expondrá cuáles son las principales características del derecho real de propiedad horizontal y la cláusula del Reglamento de Copropiedad existente con la prohibición sobre la convivencia con animales no humanos, restringiendo de alguna manera la libertad, el uso y goce de la propiedad y el derecho de dominio.

Esta investigación se estructurará, en un principio, explicando los aspectos elementales sobre los derechos reales. Seguidamente, se describirán el origen histórico y los antecedentes y evolución, en la legislación argentina, del derecho real de propiedad horizontal, como así también su aplicación en el derecho comparado, y las diferencias con institutos afines. Finalmente, se procederá específicamente a analizar la conexidad del derecho real de propiedad horizontal con el derecho a la convivencia con un animal no humano.

Estado de la Cuestión

En la legislación argentina, a partir del Pacto de San José de Costa Rica¹, la Constitución Nacional² y el Código Civil y Comercial de la Nación³, se encuentran ampliamente reconocidos los derechos a la dignidad, la honra, la privacidad y la propiedad, garantizando su pleno ejercicio, tanto para la persona como para su familia.⁴

Para no violar los derechos protegidos en nuestro plexo normativo, ningún individuo puede interferir en el hogar de otro, ya que de lo contrario estaría violando los derechos ya consagrados los cuales son protectorios de la persona.

¿Qué pasaría si intentan ordenar con quien se debe convivir? ¿Por qué deberían interferir dentro de la privacidad del hogar?

En algunas ocasiones, lamentablemente, en el Reglamento de Copropiedad se contempla una cláusula que prohíbe la convivencia con un animal no humano en la unidad funcional, vulnerando los derechos fundamentales de sus moradores. Sin embargo, lo que si pueden dar son unos parámetros de cuidado de las mascotas para procurar la convivencia.

¹ La Convención Americana sobre Derechos Humanos fue suscripta, tras la Conferencia Especializada Interamericana de Derechos humanos, el 22 de noviembre de 1969.

² Artículo 17 y 19 (CN, 1º Parte, Cap. 1º)

³ Contrato de adhesión y estatuto fundamental del complejo habitacional que forma parte del título de la propiedad de la unidad funcional respectiva.

⁴ <http://www.anima.org.ar/wp-content/uploads/2019/11/Animales-no-h-y-propiedad-horizontal-Adre.pdf>

Marco Teórico

Respecto a la tenencia de animales en la propiedad horizontal, el Código Civil y Comercial de la Nación no prohíbe la tenencia de animales en los edificios, pero establece en el art. 2047 que *"Está prohibido a los propietarios y ocupantes: ... b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia,"*. Por lo tanto, siempre y cuando el Reglamento de Copropiedad no lo prohíba, no existe ningún impedimento para tener un animal en las unidades funcionales. Sin embargo, se exige del propietario diligencia en el modo de tenerlo bien controlado y evitar que produzca daños y molestias a los vecinos, debido a que, en ese caso, si perturba la paz y patrimonio de los habitantes, se podrá reclamar ante los Tribunales la exclusión del animal.

Algunas decisiones judiciales se inclinan por la aplicación estricta del Reglamento de Copropiedad y Administración o del Reglamento Interno, cuando estos prohíben la tenencia de animales en las unidades. Queda fuera de esta prohibición los animales como perros guías para no videntes o para personas con capacidad reducida o especial.

En cambio, otra corriente jurisprudencial exige la prueba concreta de que los animales ocasionan molestias a pesar de la prohibición reglamentaria. Adopta el criterio de que en justicia se debe probar un perjuicio real y no meramente hipotético.

La doctrina es también contradictoria al respecto de la tenencia de animales. Gabás entiende que no puede prohibirse la tenencia absoluta de animales porque ello viola el derecho de propiedad. Considera que *"...lo que debe sancionarse es el perjuicio o molestia que ocasiona dicho animal.... El dueño del animal es responsable de los daños ocasionados a terceros."* Por lo tanto, entiende que no puede sancionarse la tenencia del animal si ello no causa perjuicio a los demás copropietarios, caso contrario se estaría violando el derecho de propiedad.

Por el contrario, Cossari entiende que en este caso debe cumplirse con dicha prohibición, porque el propietario cuando compró o adquirió el departamento así lo aceptó. Se ha planteado que dicha prohibición absoluta viola no solo el derecho de propiedad sino también el artículo 19 de la Constitución Nacional y el artículo 11 del Pacto de San José de Costa Rica.

Introducción

El derecho real de propiedad horizontal se encuentra regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación, donde se lo reconoce a este como autónomo. El mismo otorga las facultades de uso y goce de la cosa propia, en este caso, la unidad funcional, sometidos al reglamento de copropiedad.

En algunas circunstancias, como cláusula dentro del Reglamento de Copropiedad de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, prohíben en las unidades funcionales la presencia y convivencia de un animal, a quienes la jurisprudencia los reconoció como personas físicas no humanas.

Resulta indiscutible e incuestionable el proceso de transformación que se está viviendo en nuestra sociedad con respecto a la constitución de las familias, el cual se adaptó a las necesidades y disposiciones sujetas a los cambios de paradigma, reconociendo a los animales como sujetos titulares de derechos.

Las nuevas familias multiespecie están cobrando una gran relevancia hoy día, donde el ser humano no solo interactúa con su par, sino que también con los animales no humanos, considerándolos parte de su familia.

En la legislación argentina, desde el Pacto de San José de Costa Rica, siguiendo por la Constitución Nacional y el Código Civil y Comercial de la Nación, se encuentran ampliamente reconocidos los derechos a la dignidad, la honra, la privacidad y la propiedad, 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.

Si se acepta que los animales son cosas, como lo reglamenta el Código Civil y Comercial de la Nación, no habría prohibición alguna de impedirle al propietario que introduzca cosas en su inmueble, siempre y cuando no causen daños a terceros.

En el desarrollo del presente trabajo, se expondrá la importancia de reglamentar a los animales como sujetos de derecho, tal cual lo plasma la jurisprudencia de los últimos tiempos. Procurando que no sea viable la prohibición de convivir con una persona física no humana, dentro de la unidad funcional, como así en ciertas oportunidades lo expresa el Reglamento de Copropiedad, ofreciendo una solución a las actuales necesidades de la sociedad.

Hipótesis

Exigir el cumplimiento de la cláusula de prohibición de la convivencia con un animal no humano en una unidad funcional existente en el Reglamento de Copropiedad resulta abusiva, inconstitucional, antijurídica y violatoria al derecho a la intimidad.

Objetivos

Objetivo general

El objetivo de este trabajo es demostrar que aun cuando el reglamento prohíba la tenencia de animales domésticos, es inadmisibile que tanto los consorcistas o el administrador pretendan válidamente el retiro de las mascotas, que no se pueda restringir el derecho a la tenencia de animales domésticos al interior de un edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Se ha demostrado a lo largo de los últimos tiempos que los animales no humanos gozan de leyes protectoras. El respeto es fundamental para lograr una convivencia fluida con los vecinos, existe una normativa con los derechos y deberes de quienes tienen mascotas, que, si se cumple, no tendrían por qué generar problemas de convivencia.

Objetivos Específicos

1. El tratamiento de los derechos reales en el Código Civil y Comercial de la Nación.
2. El progreso de los antecedentes del derecho real de propiedad horizontal.
3. El desarrollo del nuevo concepto de familia multiespecie.
4. El análisis de la jurisprudencia con respecto a la nueva categoría que esta les otorga a los animales no humanos.
5. La comparación de las normativas que regulan el derecho real de propiedad horizontal en diferentes países.
6. El tratamiento del derecho animal en diferentes países.
7. El cambio de paradigma para comprender que la prohibición del animal dentro de la unidad funcional es abusiva.

CAPITULO I

DERECHOS REALES: ASPECTOS GENERALES

Sumario: 1. Concepto. 2. Objeto. 3. Caracteres: A) Estructura. B) Convalidación. C) persecución y tenencia. D) Carácter absoluto. 4. Enumeración. 5. Clasificación: A) derechos reales sobre cosa propia o ajena. B) Derechos reales principales y accesorios. C) Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables D) Ejercicio por la posesión o por actos posesorios.

1. Concepto

Vélez Sarsfield, en la nota al Título IV del Libro III del Código Civil derogado, aludía a que en su nota al artículo 497 había definido el derecho real como *“a todo derecho personal corresponde una obligación personal y no hay obligación que corresponda a derechos reales”*. El codificador se limitó a transcribir la definición de Ortolán:

“Derecho personal es aquel en que una persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. Derecho real es aquel que en ninguna persona es individualmente sujeto pasivo del derecho. O, en términos más sencillos, un derecho personal es aquel que da la facultad de obligar individualmente a una persona a una prestación cualquiera, a dar, suministrar, o hacer o no hacer alguna cosa. Un derecho real es aquel que da la facultad de sacar de una cosa cualquiera un beneficio mayor o menor”

No obstante, Vélez, en la nota al Título IV del libro III efectuó una caracterización distinta: *“diremos como Dembolombe, que derecho real, es el que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que no se cuentan en ella sino dos elementos, la persona que es sujeto activo del derecho, y la cosa que es el objeto”*⁵

A partir de dicha falta de conceptualización en nuestro plexo normativo, el Código Civil y Comercial de la Nación subsana dicha cuestión. En seguimiento del Proyecto de 1998, define en su artículo 1882 al derecho real como:

“El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y a las demás previstas en este Código”

Partiendo de esta definición, Claudio Kiper señala “El derecho real es un poder jurídico, ya que es de la esencia de este tipo de derechos el poder que tiene su titular sobre el objeto para desplegar sus facultades. El poder jurídico es un derecho subjetivo cuya

⁵ “El derecho real es aquel que no tiene obligación correspondiente, que, si la tiene el derecho personal, con lo que se afirma la división dicotómica que denomina todo el método del Código” (PAPANO, Ricardo J., KIPER, Claudio M., DILLON, Gregorio A. y CAUSSE, Jorge R., *Derechos Reales*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2004, Tomo I, II, p. 11)

esencia consiste en un señorío de la voluntad sobre objetos, que se ejerce en forma autónoma e independiente de otra voluntad”.⁶

En el mismo sentido la Dra. Highton de Nolasco, comenta que “El beneficio del derecho real se saca directamente de la cosa, así es que el aspecto económico del derecho radica en el provecho que pueda sacarse de la cosa. La inmediatez con su objeto constituye nota sobresaliente para caracterizarlo; justamente, el derecho se tiene cuando entre la persona y la cosa no existe intermediario alguno. Y puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos”⁷.

2. Objeto

El Código Civil y Comercial de la Nación sigue la línea del Proyecto de 1998 y elimina la categoría de cosas por su carácter representativo y regla en el artículo 1883:

“El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa. El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley”

El objeto principal de los derechos reales son las cosas. En cuanto a los derechos lo serán, siempre y cuando la ley lo indique expresamente.

3. Caracteres

A) Estructura

Conforme al artículo 1884 del Código Civil y Comercial de la Nación:

“La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura.”

Se señala así una diferencia más respecto a los derechos personales que se rigen por el principio de la autonomía de la voluntad, limitada por disposiciones de orden público, la moral, las buenas costumbres, la buena fe, el abuso del derecho. En tanto que

⁶ KIPER, Claudio M., *Manual de Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994*, Ed. Rubinzal – Culzoni, Santa Fe, 2016, p. 16.

⁷ HIGHTON de NOLASCO, Elena, “El derecho de propiedad, bien resguardado”, Diario La Nación, 05/11/2014, <https://www.lanacion.com.ar/1741316-el-derecho-de-propiedad-bien-resguardado>

los derechos reales están inscriptos dentro del orden público por lo cual es escasa la medida de negociación, no existen otros derechos reales que no sean creados por el orden jurídico y a la vez no pueden modificarse sus estructuras⁸.

B) Convalidación

El artículo 1885 del Código Civil y Comercial de la Nación, reza:

“Si quien constituye o transmite un derecho real que no tiene, lo adquiere posteriormente, la constitución o transmisión queda convalidada.”

Dicho principio acarrea la regularización cuando un sujeto transmite un derecho real que al momento no tiene, pero luego adquiere.

La regla general indica que, nadie puede transmitir un derecho que no tiene, a través del principio de convalidación, el acto jurídico ineficaz, por un acto que ocurre posteriormente a su celebración, le da validez con efecto retroactivo al momento del otorgamiento.

C) Persecución y tenencia

El Código Civil y Comercial de la Nación preceptúa en el artículo 1886 los principios de persecución y preferencia:

“El derecho real atribuye a su titular la facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentra, y de hacer valer su preferencia con respecto a otro derecho real o personal que haya obtenido oponibilidad posteriormente.”

Dichas facultades son las ventajas derivadas de la inherencia del derecho real respecto al objeto.

La facultad de persecución impone dirigir la mirada a las acciones reales. Pero no por ello se debe desconocer que existen acciones personales con efectos reipersecutorios.

La facultad de preferencia se traduce a través de la máxima romana *prior in tempore potior in iure*, es decir, primero en el tiempo, más fuerte en el derecho. Dicho

⁸ SMAYEVSKY, Miriam “Los Derechos Reales en el Código Civil y Comercial de la Nación” <http://www.nuevocodigocivil.com/wp-content/uploads/2015/02/Los-derechos-reales-en-el-Codigo-Civil-y-Comercial-De-La-Nacion.-Por-Miriam-Smayevsky.pdf>

derecho resulta independiente de los privilegios, y nada tiene que ver con ellos, lo que está en juego es la jerarquía de los créditos, con abstracción de su antigüedad.⁹

Nos encontramos frente a una característica que diferencia a los derechos reales de los derechos personales.

D) Carácter absoluto

Los derechos reales son absolutos, oponibles “*erga omnes*”, es decir frente a todos.

4. Enumeración

El Código Civil y Comercial de la Nación sigue manteniendo la tradicional regla del numero cerrado, pero con la salvedad de la incorporación de nuevos derechos reales: “los conjuntos inmobiliarios”, “el tiempo compartido” y “el cementerio privado” y le otorga un marco más amplio al derecho real de superficie.

El artículo 1887 dispone:

“Son derechos reales en este Código: a) el dominio; b) el condominio; c) la propiedad horizontal; d) los conjuntos inmobiliarios; e) el tiempo compartido; f) el cementerio privado; g) la superficie; h) el usufructo; i) el uso; j) la habitación; k) la servidumbre; l) la hipoteca; m) la anticresis; n) la prenda.”

Dicho artículo enumera taxativamente los derechos reales permitidos en la normativa vigente.

Cabe destacar que a pesar de que los derechos reales se rigen por el principio de “*numerus clausus*” los mismos pueden ser creados por otras leyes, además del Código Civil y Comercial de la Nación.

5. Clasificación

Dentro del plexo normativo se desarrollan cuatro clasificaciones con respecto a los derechos reales:

⁹ ALTERINI, Ignacio E., COSSARI, Nelson G. A., COSSARI, Leandro R. N., *Tratado de Derecho Civil y Comercial*, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2016, Tomo VI, p. 56.

- a) Con relación al dueño de la cosa;
- b) Con relación a la cosa;
- c) Con relación a la registración; y
- d) Con relación a la posesión.

A) Derechos reales sobre cosa propia o ajena

El artículo 1888 del Código Civil y Comercial dispone:

“Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena.

Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales. Las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario. Toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado.”

Los derechos reales sobre cosa propia son aquellos donde su titular está facultado para invocar una pertenecía total o parcial sobre el objeto. El titular del derecho real y el dueño de la cosa resultan la misma persona.

En cambio, los derechos reales sobre cosa ajena se dan en aquellos casos donde solamente se tiene la titularidad del derecho real.

B) Derechos reales principales y accesorios

El artículo 1889 del Código Civil y Comercial de la Nación, regla:

“Los derechos reales son principales, excepto los accesorios de un crédito en función de garantía. Son accesorios la hipoteca, la anticresis y la prenda.”

Los derechos reales principales le otorgan a su titular los derechos que le permiten ejercer sobre la cosa; siendo ellos el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado, la superficie, el usufructo, el uso, la habitación y la servidumbre.

En cambio, los derechos reales accesorios tienen la finalidad de garantizar el pago de un crédito y le otorgan a su titular la facultad de persecución y de preferencia, siendo la hipoteca, la prenda y la anticresis.

C) Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables

El artículo 1890 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone:

“Los derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan. Recaen sobre cosas no registrables, cuando los documentos portantes de derechos sobre su objeto no acceden a un registro a los fines de su inscripción.”

A los derechos reales registrables, la ley le exige la inscripción de los títulos en el registro correspondiente.

En cambio, a los derechos reales no registrables no se les requiere ninguna inscripción de sus títulos.

D) Ejercicio por la posesión o por actos posesorios

El artículo 1891 del código Civil y Comercial de la Nación, establece:

“Todos los derechos reales regulados en este Código se ejercen por la posesión, excepto las servidumbres y la hipoteca.

Las servidumbres positivas se ejercen por actos posesorios concretos y determinados sin que su titular ostente la posesión.”

La mayor parte de los derechos reales nominados en el Código Civil y Comercial de la Nación conceden a sus titulares la posesión. Sin embargo, las servidumbres positivas no se ejercen por la posesión sino por actos posesorios, lo que lleva a afirmar que ellas no conceden la condición de poseedor a su titular, sino más bien que el acto posesorio resultara necesario para tener a este derecho de disfrute como constituido.

CAPITULO II

DERECHO REAL PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Sumario: **1.** Origen histórico. a) Pueblos antiguos. b) Roma. c) Edad media. **2.** Evolución histórica y antecedentes legislativos en Argentina. a) Código Civil de la Nación de 1869. b) Proyecto de reforma del Código Civil de 1928. c) Proyecto de reforma del Código Civil de 1939. d) Proyecto de reforma del Código Civil de 1946. e) Ley 13.512 de “propiedad horizontal” de 1948. f) Decreto Reglamentario 18.734 de 1949 g) Código Civil y Comercial de la Nación de 2015. **3.** Derecho Comparado. **4.** Comparación con otros institutos jurídicos: a) Servidumbre. b) Superficie c) Enfiteusis y Usufructo.

1. Origen Histórico

El sistema de dividir horizontalmente las construcciones para la vivienda, presenta antecedentes remotos en la historia del derecho.

a) Pueblos antiguos

Se afirma que los primeros en practicarla fueron los hombres primitivos, los cuales dividían las cavernas donde habitaban.

Este procedimiento fue adoptado en Caldea luego de que se construyeran las primeras casas de ladrillos, las cuales estaban divididas en pisos y se asignaban propietarios distintos. Esto, se extendió por Oriente y se conoció en Babilonia, 2.500 años antes de Cristo, donde paso también por Egipto y Palestina.¹⁰

b) Roma

En Roma se consagró que el principio de la propiedad inmueble se extiende en líneas perpendiculares sin limitación, para arriba y para abajo del suelo, siempre y cuando sea de utilidad para el propietario. También se estableció, que todo lo que se encontraba en la superficie del suelo se consideraba accesorio a él, por el principio *Superficies solo cedit; aedificium solo ecddit et jus soli sequitur*.

Más allá de los preceptos legales donde se estaba en contra del instituto de la propiedad horizontal, se afirma que la misma era practicada por los plebeyos en el Monte Aventino, en el siglo V a.C.¹¹

c) Edad Media

A partir de la necesidad de crear un nuevo instituto, en las ciudades del medioevo, tuvieron que buscar en el aire lo que faltaba en el suelo. En esa época, la propiedad por pisos llegó a Francia. Se daba este tipo de propiedad debido al clima a

¹⁰ LAJE, Jorge Eduardo, *La Propiedad Horizontal en la Legislación Argentina*, Ed. Abeledo – Perrot, Buenos Aires, 1957, p. 14.

¹¹ HIGHTON de NOLASCO, Elena, *Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, Derechos Reales*, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2000, Vol. 4, p 42.

medio día y a la necesidad de una civilización desarrollada, dejando de lado la indivisión familiar en una sola casa.¹²

No solo se llegó a la división de departamentos o pisos, sino también al parcelamiento de las habitaciones. En Rennes ciudad de Francia, la principal causa del inicio de la propiedad horizontal fue a consecuencia de un incendio que destruyó más de mil casas. A partir de esto, las familias comenzaron a agruparse en pequeñas comunidades y comenzaron a edificar construcciones altas para luego dividirlos en pisos o departamentos.

2. Evolución histórica y antecedentes legislativos en Argentina

La prohibición de la propiedad horizontal recae en la fuente normativa de Esboco de Freitas, en sus artículos 4281 y 4282, inc. 3.

a) Código Civil de la Nación de 1869

El Código Civil argentino, siguiendo la tradición del Código de Napoleón, excluía el derecho de propiedad horizontal, por el principio de numerus clausus. Tampoco era reconocido entre los derechos reales que se enumeraban taxativamente en el artículo 2503: 1º) El Dominio y Condominio; 2º) El Usufructo; 3º) El Uso y la Habitación; 4º) Las servidumbres activas; 5º) El derecho de Hipoteca; 6º) La Prenda; 7º) La anticresis.

En el artículo 2617, ubicado dentro de las restricciones y límites al dominio, establece:

“El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad.”

Vélez, consideraba que varias personas puedan ser propietarias de la parte más baja o más alta, generaba conflictos. Pero el crecimiento de la población, y la concentración de los individuos dentro de las ciudades, hizo necesario que se pudieran aprovechar mejor los espacios, consecuentemente la posibilidad de aprovecharlos era construyendo hacia arriba. Esto, acarrió un régimen legal para propiedad horizontal.

¹² LOPES, Serpa, *Propiedad en los planos horizontales, Tratado de Raúl Goldstein*, JA, 1943- II- 63, Secc. Doctrina., p. 21.

En la nota de dicho artículo, se aclara que en la mayoría de los códigos extranjeros se contempla la figura de la propiedad horizontal. En contraposición, Vélez, entiende que la propiedad que ocupa el suelo no puede ser definida y no podría mudar sus formas.

Varios años después, el artículo mencionado *ut supra* fue derogado por el artículo 18 de la ley 13.512.

b) Proyecto de la reforma del Código Civil de 1928

El primer proyecto de reforma del Código Civil fue presentado por el senador Alejandro Ruzo, para incorporar el instituto de propiedad horizontal a nuestro ordenamiento jurídico. Ruzo, inspirado en la ley belga de 1924, proponía la sustitución del artículo 2617 y un agregado al artículo 2518.

El nuevo artículo preveía la forma de hacerle frente a las reparaciones, construcciones y gastos de conservación del edificio; como así también la prohibición al propietario del último piso de crear nuevos pisos o construcciones. En cuanto a la destrucción o división del terreno, que se utilizaran las reglas del condominio.

c) Proyecto de la reforma del Código Civil de 1939

Presentado por el diputado Leónidas Anastasi, quien se inspiraba en la ley chilena, donde se establecía la obligación para los propietarios de dictar un reglamento o de constituir una sociedad, algunas reglas de administración, enumeración de las partes comunes, uso de los bienes, formas de conservación, extinción y una obligatoriedad de seguro contra incendio.

d) Proyecto de la reforma del Código Civil de 1946

Presentado por el diputado Sanmartino, tomando como punto de referencia la ley uruguaya, brasileña, chilena y el nuevo Código italiano.

Sanmartino enumera los derechos y obligaciones de los propietarios, las partes comunes, los modos de contribución de los gastos comunes, seguro contra incendio y la administración del edificio. En cuanto a la constitución, puede funcionar como sociedad o bien bajo un reglamento.

e) Ley 13.512 de propiedad horizontal de 1948

La situación comienza a cambiar a partir de los flujos migratorios a las ciudades, desde las zonas rurales como provenientes de otros países. Molinario recuerda que en la década de 1920 se construían en Buenos Aires casas de renta, donde generalmente eran constituidas con una casa al frente y departamentos al fondo. Por su parte, la doctrina comienza a reclamar la adecuación en el Código Civil para resguardar dicha institución.¹³

Luego de tres proyectos de ley presentados, sin éxito en el Congreso, se sanciona la ley 13.512 en el año 1948. Dicha ley se inspira en la legislación italiana, uruguaya, chilena y brasileña.

Los artículos 1,2,3,6,7,15 y 16 se basan en la ley uruguaya 10.751 del año 1946. Los artículos 8,17,3, último párrafo y 6 están adaptados de la ley chilena 6071 del año 1937. El artículo 5 se funda en el decreto brasileño 481 del año 1928. Las restantes disposiciones están tomadas del real decreto del 10 de enero de 1934, ley 10 del año 1935 y Código de 1942, correspondientes a Italia.¹⁴

El artículo 18 dispone que:

“A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2617, 2685, in fine, y 2693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley”

Esta ley fue muy exitosa e importante, ya que permitió la regulación eficaz de este nuevo derecho real, donde se adecuó a la realidad.

f) Decreto reglamentario 18.734 de 1949

El Poder Ejecutivo dictó el decreto 18.734, reglamentario de la ley de propiedad horizontal 13.512. El mismo contiene disposiciones generales que se aplican en todo el territorio del país y disposiciones especiales para Capital Federal y Territorios Nacionales.

Las disposiciones generales se refieren a:

1. Facultad del propietario único para redactar el reglamento (artículo 1)

¹³ LAJE, Eduardo J., op. cit. (cfr. cita 10), p. 43 y 44.

¹⁴ HIGHTON, Elena, op. cit. (cfr. cita 11), p. 57.

2. Requisito para inscribir títulos (artículo 2)
3. Clausulas obligatorias del reglamento (artículo 3)
4. Necesidad del plano del edificio (artículo 4)
5. Libros obligatorios del comercio (artículo 5)
6. Certificación de deudas (artículo 6)
7. Préstamos del Banco Hipotecario (artículos 7 y 8)

g) Código Civil y Comercial de la Nación

A partir de la reforma del 2015, el Código toma expreso partido por la autonomía del derecho real de propiedad horizontal a partir de su enumeración entre la nómina de los derechos reales.

El cambio de calificación del reglamento hace referencia al mismo como “de propiedad horizontal”, lo que es un nuevo reflejo de la idea de reafirmar dicha autonomía que contiene este derecho real.

El término “propiedad” concuerda no solo con el vocablo “propiedad horizontal” sino también aleja la idea de asimilar este derecho al de condominio, y a su regulación.

3. Derecho Comparado

La gran mayoría de los países en sus cuerpos normativos reconocen a la institución de la propiedad horizontal.

En las grandes ciudades se construyen casas con varios pisos y departamentos, galerías para negocios y oficinas, con cocheras y locales con fines distintos. En cualquier caso, conviven y utilizan dichas unidades funcionales en forma independiente ya que tienen un derecho autónomo sobre la misma.

a) Derecho de Propiedad Horizontal en Francia

El Código de Napoleón se refiere a dicha institución en el artículo 664, ubicado en el título de las servidumbres, el mismo expresa:

“Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a distintos propietarios y si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, estas se harán de la manera siguiente: las paredes maestras y el techo estarán a cargo de todos los propietarios en la proporción al valor del piso que les pertenece. Cada propietario deberá costear el pavimento sobre el que camina. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce al mismo, y así sucesivamente.”

Dicho artículo no resultó suficiente, especialmente frente al artículo 815, que le otorgaba al propietario indiviso el derecho a pedir en cualquier momento la partición o la división. En el año 1938 el artículo fue sustituido, sufriendo posteriormente modificaciones. La ley comprende dos partes, la primera contempla el acceso a la propiedad horizontal en los edificios que están en construcción o en los ya construidos. La segunda parte establece las normas referidas a todos los inmuebles constituidos en el régimen de la propiedad horizontal.

b) Derecho de propiedad horizontal en Italia

El instituto de la propiedad horizontal fue reconocido desde la Edad Media. Tanto en el Código de 1865 como en el de 1942 se encontraba regulado.

Luego de la Segunda Guerra Mundial, donde no se pudo reconstruir las casas destruidas como consecuencia de la guerra, los propietarios comenzaron a vender sus terrenos a constructores, a cambio de que se les reservara algunas unidades.

c) Derecho de propiedad Horizontal en España

Se observaba la institución en el Código Civil, modificado en 1960, el mismo estaba inspirado en el Código Italiano.

Se le concede al dueño de cada piso un derecho exclusivo y singular sobre el mismo, un espacio delimitado de aprovechamiento sin límites. Es por ello que cada propietario puede usar y disfrutar de su piso, disponer, modificar, alterarlo, con las limitaciones propias de la propiedad compleja. Se otorga uso y disfrute privativo sobre el piso.

d) Derecho de propiedad horizontal en Brasil

Resulta ser reconocida en principio dentro del contexto de América latina, en el año 1928, mediante una ley especial.

Esta normativa es una de las más completas y amplias, además de sentar antecedentes para nuestro régimen legal de la propiedad horizontal, vinculado directamente a la ley 13.512, y a la incorporación de la figura en el Código vigente.

e) Derecho de propiedad horizontal en Alemania

Al no regir el principio de accesión, el derecho del superficiario era autónomo y similar al del propietario. Quien no podía levantar la propiedad en suelo propio, lo hacía en suelo ajeno. El Código alemán no admitía una desmembración del dominio. Pese a ello, la ley de 1951 introdujo la propiedad horizontal, contemplando asambleas, administración, facultades de los propietarios. El propietario tiene una participación o cuota indivisa de las partes comunes.

4. Comparación con otros institutos jurídicos

El derecho de propiedad horizontal resulta ser un derecho real autónomo, y se diferencia de algunas instituciones jurídicas que pueden resultar afines.

a) Servidumbre

El derecho real de servidumbre entre todos los derechos de goce o disfrute de cosas ajenas, el de menor contenido, ya que solo se le otorga el derecho a una concreta, específica y determinada utilidad de un inmueble ajeno.

En la propiedad horizontal se considera el derecho de propiedad bajo dos perspectivas:

1. Propiedad privada;
2. Propiedad respecto de fachadas, muros, escaleras, etc. Se trata de una copropiedad de carácter accesorio a la propiedad privada, la cual no puede desprenderse de ella para ser dividida. Es una especie de servidumbre de indivisión, obligando a todos los propietarios a mantener las cosas comunes afectadas al uso para la cual fueron creadas.

De esta teoría se critica:

- Las servidumbres reales suponen la existencia de dos fundos de distintos propietarios. En contraposición, en la propiedad horizontal, las partes comunes forman el todo del edificio. Es notoria la ausencia material entre los dos fundos.
- En la propiedad horizontal, las partes comunes pertenecen a una sola persona, ya que el propietario de los pisos también lo es de esas partes comunes.
- Los departamentos no pueden ser fundos sirvientes, ya que no soportan ninguna restricción, solamente presentan la limitación en relación a la vecindad.
- Las servidumbres se extinguen por el no uso, en cambio el derecho del titular de la propiedad horizontal sobre las partes comunes, no se extingue.
- En las servidumbres, suponen una desigualdad de derechos, en la propiedad horizontal, no.
- En el caso de las servidumbres, el titular del fundo dominante paga los gastos necesarios para el uso y la conservación de la misma, mientras que, en la propiedad horizontal, los gastos corren por cuenta de todos los copropietarios.
- La servidumbre implica una desmembración del derecho de propiedad, no sucediendo lo mismo en la propiedad horizontal.

b) Superficie

Se puede definir a la superficie como el derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este Título y las leyes especiales.¹⁵

Algunos autores¹⁶ identifican la propiedad horizontal con la antigua superficie de los romanos, lo consideraban un derecho sobre cosa ajena.

La crítica a esta tesis es:

¹⁵ Artículo 2114. (CCyCN, Libro II, Tít. XIII)

¹⁶ LOPES, Serpa, op. cit. (cfr. cita 12), p. 192

- El derecho de superficie presupone la facultad de construir en suelo ajeno, en cambio la propiedad horizontal no puede fundarse en ese derecho ya que conlleva una serie de relaciones complejas.

c) Enfiteusis y Usufructo

Gianturco y Diveri encuentran similitudes entre estos dos derechos y la propiedad horizontal. La enfiteusis se puede definir como el derecho real de usar y gozar amplia, perpetuamente o por un largo tiempo de un inmueble ajeno mediante el pago de un canon; la misma es trasmisible tanto por herencia como por acto entre vivos con consentimiento del dueño.

Por otra parte, se puede definir al usufructo como el derecho real de usar, gozar y disponer jurídicamente de un bien ajeno, sin alterar su sustancia. Hay alteración de la sustancia, si es una cosa, cuando se modifica su materia, forma o destino, y si se trata de un derecho, cuando se lo menoscaba¹⁷.

De esta tesis se puede examinar:

- Mientras que la enfiteusis y el usufructo son derechos reales sobre cosa ajena, el derecho de propiedad horizontal se rige sobre la cosa propia.

- Tanto como la enfiteusis y la propiedad horizontal son trasmisibles por actos entre vivos y por mortis causa, el usufructo se extingue con la muerte de su titular y no se puede transmitir.

¹⁷ Artículo 2129 (CCyCN, Libro II, Tít. XIII, Cap. II)

CAPITULO III

DERECHO ANIMAL

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Sumario: **1.** Fundamentos del derecho animal. a) Los animales no humanos como sujetos de derechos. **2.** Antecedentes normativos en la legislación argentina. a) Ley 2.786 “Ley Sarmiento”. b) Ley 14.346 “Ley Benítez”. c) Declaración Universal de los Derechos del Animal. d) Constitución Nacional. Reforma 1994. e) Declaración de Cambridge sobre la conciencia animal. f) Declaración de Toulon. **3.** Familia Multiespecie. **4.** Derecho Comparado.

1. Fundamentos del derecho animal

a) Los animales no humanos como sujetos de derechos

A lo largo de los años las sentencias judiciales le han dado el fundamento principal al reconocimiento de los derechos de los animales no humanos. La jurisprudencia sentó precedentes importantes en cuanto a su consideración jurídica de los animales no humanos como sujetos de derechos.

De este modo, se avanzó en el reconocimiento de los animales como personas no humanas, que aún no ha sido plasmado en nuestro Código Civil y Comercial de la Nación donde los sigue categorizando como cosas.

En definitiva, gracias a los fallos que han marcado precedentes tan importantes para el reconocimiento de derechos de los animales el derecho animal comienza a cobrar autonomía, y el reconocimiento de tales derechos va creando un nuevo paradigma, acercándose a la actual realidad jurídica, moral y social.

2. Antecedentes normativos en la legislación argentina

a) Ley 2.786. “Ley Sarmiento”

En 1882 la Sociedad Argentina Protectora de los Animales presentó un proyecto de ley en la Cámara de Senadores del Congreso de la Nación que declaraba punibles los actos de maltratos hacia los animales.

El proyecto perdió estado parlamentario en 1885, y debieron pasar varios años para que el Senado volviera a considerarlo.

Finalmente, en el año 1891 la Cámara aprobó un proyecto reformulado por el doctor Ignacio Albarracín. En julio del mismo año, se sanciona dicha ley, promulgándose en agosto.

Aquella ley fue la que abrió el camino a la protección animal y antecedente a la ley vigente.

b) Ley N° 14.346. “Ley Benítez”

Sancionada el 27 de septiembre de 1954, promulgada el 27 de octubre del mismo año. Su proyecto fue creado por el diputado Antonio Benítez, basándose en la Ley Sarmiento. En esta oportunidad el Poder Ejecutivo pretendía sancionar una ley de carácter federal, y para ello se presentó un proyecto de carácter penal.

En el debate parlamentario, el diputado Perette, de la provincia de Entre ríos, expresó:

“Es indudable que la ley 2.786 necesita ser revisada y estudiada a fin de ordenar una nueva estructuración para cumplir con los fines que inspiran este proyecto y para dar creación a los anhelos de estas sociedades¹⁸, que deben contar con el más amplio apoyo del Estado, mediante subsidios, habilitaciones de locales, y facilitando en toda forma su desenvolvimiento”¹⁹.

En la misma línea, el senador De Paolis, se refirió a los hechos que cobran trascendencia a partir de este proyecto de ley, incriminando tales hechos a herir la moral pública y el sentimiento de la humanidad.

Al tiempo de la sanción, el legislador entendió que los hechos descriptos a lo largo de esa ley, configuraban una grave perturbación del orden social que habilita la intervención del Estado a través del derecho penal.

El bien jurídico protegido está constituido no solo por la preservación de la diversidad biológica, sino inicialmente por el derecho propio del animal a la conservación de su integridad física y su vida.

A estas alturas de la evolución no puede negarse que los animales poseen capacidad de sentir, dolor, placer, miedo, sufrimiento, independientemente que tengan capacidad de razonar o no.

Se admite que los animales no pueden de manera directa y personal ejercer sus derechos. Ellos, no pueden accionar e incluso pueden no entender que están violando los mismos.

¹⁸ El diputado se refiere a las sociedades protectoras de animales.

¹⁹ SANTORO, Pedro Eugenio, RINALDONI, María Celeste. *Protección penal a los animales Análisis de las leyes 14.346 y 27.330*, Ed. Lerner, 2da ed., 2013, p. 35.

Pese a ello, si entendemos a los animales no humanos como sujetos de derechos, tal cual se ha manifestado en la justicia en diferentes ocasiones²⁰, con los recaudos a tomar sobre su capacidad restringida en base a las limitaciones propias en cuanto a su ejercicio, el lugar que ocuparían en el ordenamiento jurídico resultaría equiparable al de un menor de edad. Estos, inician los procesos legales a través de sus representantes para hacer valer sus derechos que fueron violados.

c) Declaración Universal de los Derechos del Animal

Celebrada en Londres del 21 al 23 de septiembre de 1977. Proclamada el 15 de octubre de 1978 por la Liga Internacional, las Ligas Nacionales y las personas físicas que se asocian a ellas. Posteriormente, fue aprobada por la Organización de Naciones Unidas (ONU) y por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO).

Establece que todos los animales son iguales ante la vida y tienen los mismos derechos a la existencia; la especie animal humano no puede atribuirse el derecho a exterminar los otros animales o explotarlos violando ese derecho a la existencia.

En el desarrollo de sus artículos se plasma la necesidad de protección que deben recibir los animales no humanos en cuanto a la vida, la salud, el buen trato, entre otros.

d) Constitución Nacional. Reforma 1994

A partir de la reforma constitucional del año 1994, se incorporaron en la carta magna nuevos derechos y garantías, los cuales otorgan protección a los intereses de los individuos de forma general. El artículo 41 de la Constitución Nacional, establece:

“Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley.

²⁰ SALA II, Causa N° 68831/2014/CFC1, “Orangutana Sandra s/ recurso de casación s/ Habeas Corpus”, Registro N° 2603/14.

Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales.

Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones locales.

Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos, y de los radiactivos.”

Se refiere al derecho de todos los habitantes a un ambiente sano y equilibrado para su desarrollo. Además, expresa el deber de componer el daño causado al medio ambiente.

En cuanto a la diversidad biológica en gran parte se refiere a la fauna y por ende a los animales no humanos. Del mismo artículo se desprende la necesidad de garantizar el derecho de los mismos, ya que la diversidad biológica es de raigambre constitucional.

Por otra parte, el artículo N° 43 de la Constitución Nacional, expresa:

“Toda persona puede interponer acción expedita y rápida de amparo, siempre que no exista otro medio judicial más idóneo, contra todo acto u omisión de autoridades públicas o de particulares, que en forma actual o inminente lesione, restrinja, altere o amenace, con arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, derechos y garantías reconocidos por esta Constitución, un tratado o una ley. En el caso, el juez podrá declarar la inconstitucionalidad de la norma en que se funde el acto u omisión lesiva.

Podrán interponer esta acción contra cualquier forma de discriminación y en lo relativo a los derechos que protegen al ambiente, a la competencia, al usuario y al consumidor, así como a los derechos de incidencia colectiva en general, el afectado, el defensor del pueblo y las asociaciones que propendan a esos fines, registradas conforme a la ley, la que determinará los requisitos y formas de su organización.

Toda persona podrá interponer esta acción para tomar conocimiento de los datos a ella referidos y de su finalidad, que consten en registros o bancos de datos públicos, o los privados destinados a proveer informes, y en caso de falsedad o

discriminación, para exigir la supresión, rectificación, confidencialidad o actualización de aquéllos. No podrá afectarse el secreto de las fuentes de información periodística.

Cuando el derecho lesionado, restringido, alterado o amenazado fuera la libertad física, o en caso de agravamiento ilegítimo en la forma o condiciones de detención, o en el de desaparición forzada de personas, la acción de hábeas corpus podrá ser interpuesta por el afectado o por cualquiera en su favor y el juez resolverá de inmediato, aun durante la vigencia del estado de sitio”.

Se incorporaron también herramientas con jerarquía constitucional para salvaguardar los derechos y garantías que la misma otorga, como la acción de amparo y el habeas corpus. Las mismas son utilizadas para la protección de los animales no humanos, como es el caso de la Orangutana Sandra.

e) Declaración de Cambridge sobre la conciencia animal

El 7 de Julio de 2012, trece neurocientíficos firmaron un manifiesto afirmando la existencia de “conciencia” en diversos animales no humanos.

En este contexto Philip Low, manifiesta:

“Decidimos llegar a un consenso y hacer una declaración para el público que no es científico. Es obvio para todos en este salón que los animales tienen conciencia, pero no es obvio para el resto del mundo. No es obvio para el resto del mundo occidental ni el lejano Oriente, no es algo obvio para la sociedad”.

Todas las investigaciones que se llevaron a cabo antes de la declaración han demostrado la capacidad de los organismos del reino animal para percibir su propia existencia y la del mundo que los rodea, y que los humanos, en consecuencia, no somos los únicos en poseer la base neurológica asociada a la conciencia.²¹

f) Declaración de Toulon

Proclamada el 29 de marzo de 2019, llevada a cabo en la Facultad de Derecho de la universidad de Toulon, en Francia.

²¹ BILICIC, Lorena, BARRAINCA, Noelia, BUSQUETA Julia, RINALDONI, María Celeste, MONSERRAT, Gretel, MORANDI, Ariel, CARTAGENA, Carmen Cespedes. DOMÍNGUEZ, Cecilia Inés, SCOTTO, Martín, *Protección Jurídica de los animales no humanos*, Ed. DyD, 2020, p. 66.

El preámbulo de la misma establece:

“...Los animales deben ser considerados universalmente como personas y no como cosas. Que es urgente poner fin definitivamente a la reificación de la reificación. Que el conocimiento actual impone un nuevo aspecto legal animal. Que, como consecuencia, la calidad de la persona, en el sentido legal, debe ser reconocida a los animales. De esta manera, más allá de las obligaciones impuestas a los seres humanos, los animales tendrán sus propios derechos, permitiendo que sus intereses sean tomados en cuenta. Que los animales deben ser considerados como personas físicas no humanas. Que los derechos de las personas físicas no humanas serán diferentes de los derechos de los individuos humanos. Que el reconocimiento de la personalidad jurídica al animal se presente como un paso esencial para la coherencia de los sistemas del derecho. Que esta dinámica es parte de una lógica jurídica tanto nacional como internacional. Que solo el camino de la personificación jurídica es capaz de aportar soluciones satisfactorias y favorables para todos. Que las reflexiones sobre la biodiversidad y el futuro del planeta deben integrar a personas físicas no humanas. Se enfatizará el vínculo con la comunidad de los vivos que puede y debe encontrar una traducción legal. Que, a los ojos de la ley, la posición legal del animal cambiara por su elevación al rango de sujeto de derecho.”

3. Familia multiespecie

Esta nueva tipología se ve reflejada no solo en Argentina en resoluciones judiciales, sino que también en países como Brasil y Colombia.

Para abordar este nuevo concepto es necesario la deconstrucción de un sistema netamente antropocéntrico y trascender desde un lenguaje antiespecista, dado que es el medio de comunicación que tenemos los seres humanos y connota el cambio de paradigma en la consideración cultural, jurídica, política, social y moral de los demás animales²².

En familia multiespecie las personas humanas conviven con animales no humanos, creando lazos afectivos acorde a su realidad social.

²² BILICIC, Lorena, BARRAINCA, Noelia, BUSQUETA Julia, RINALDONI, María Celeste, MONSERRAT, Gretel, MORANDI, Ariel, CARTAGENA, Carmen Cespedes. DOMÍNGUEZ, Cecilia Inés, SCOTTO, Martín, op. cit. (cfr. cita 21), p. 31.

Debe tenerse en cuenta que los animales no humanos no son ni “de” ni “para” el ser humano, simplemente al igual que las personas humanas “son” por el simple hecho de existir de la mano de su calidad de seres sintientes y conscientes.²³

Más allá de la concepción que le otorga el Código Civil y Comercial de la Nación a los animales no humanos, encuadrándolos en la categoría de cosas, sujetos al régimen de propiedad, ellos deben ser considerados como sujetos de derecho.

4. Derecho Comparado

Es claro que el derecho comparado evolucionó notablemente en cuanto a los animales. Las diferencias radican según se trata de ordenamientos jurídicos basados en la tradición romana o por el sistema germánico, que son los grandes modelos inspiradores del derecho.

a) Francia

El derecho civil francés sigue el modelo romano, donde los animales son catalogados como bienes muebles, así lo dispone el artículo 528 del Código Civil que los define como bienes muebles por naturaleza.

Por otra parte, el Código Rural francés, en su artículo 214-1 reconoce que *“todo animal es un ser sensible”*.

Asimismo, el Estatuto para una ética de experimentación con animales dispone en su artículo 2:

“Los animales son seres sensibles y provistos de capacidades cognitivas y emocionales. Son capaces de sufrir.”

Si bien la normativa francesa se orienta a la protección animal, no cuenta con el reconocimiento de derechos para los mismos.

b) España

El derecho español al igual que el francés, se refiere a la naturaleza de los animales con las reglas generales aplicables a los bienes muebles.

²³ Declaración de la Conciencia Cambridge.

Se han realizado importantes avances como el proyecto “Gran Simio”, nombre que también dio lugar a una organización internacional que comenzó en 1993, denominada “Declaración del Gran Simio”, la cual tiene origen en esta organización. El tema es “igualdad más allá de los humanos”, que tiene como objetivo extender la comunidad moral al grupo de los grandes simios, buscando para estos animales “la protección moral y legal que actualmente solo disfrutaban los humanos”, buscando reconocer sus derechos.²⁴

c) Alemania

Es el primer estado de la Unión Europea en otorgarle jerarquía constitucional a la protección animal. En el año 2002 se aprobó la reforma constitucional, la cual consiste en añadir las palabras “y los animales” al artículo 20 del texto, el cual obliga al Estado a proteger a la vida humana.

Actualmente el artículo 20 de la Constitución, reza:

“El estado toma la responsabilidad de proteger los fundamentos naturales de la vida y de los animales en interés de las futuras generaciones”

d) Austria

En el año 2000 se modificó el Código Civil, en virtud de la cual “el animal ya no será tratado como una cosa, puesto que la mayoría de su sociedad ya no comparte el concepto animal heredero del derecho romano.”²⁵

El artículo 285 del Código Civil dispone expresamente:

“Los animales no son cosas y son protegidos por leyes especiales”

²⁴ <https://proyectogransimio.org/>

²⁵ RÍOS CORBACHO, José Manuel, *Los animales como posibles sujetos del derecho penal*, Revista de Derecho Penal de la Universidad de Fribourg, Cádiz, 2002.

CAPITULO IV

LOS ANIMALES Y SU DERECHO A LA CONVIVENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Sumario: 1. La importancia del animal no humano como compañía terapéutica. 2. Propiedad horizontal y animales no humanos. **a)** Consorcio de propietarios. **b)** Reglamento de copropiedad y administración. **c)** Normal tolerancia entre vecinos. **d)** Inexistencia en el reglamento de prohibición en cuanto a la convivencia con animales no humanos. 3. Jurisprudencia. 4. Derecho comparado.

1. La importancia del animal no humano como compañía terapéutica

En los últimos tiempos la terapia asistida con animales ha cobrado una importancia considerable. Principalmente, se enfoca en el acompañamiento de animales domésticos, lo cual facilitan el trabajo terapéutico, por lo tanto, se hace posible su efectividad.

Se ha comprobado científicamente que los animales promueven el bienestar de las personas. Contribuyen desde la compañía y la vinculación hasta la expresión de las emociones.

En el caso de los niños y niñas con Trastorno del Espectro Autista, Bouza y Pino, señalan que la hipoterapia mejoran su equilibrio.

Las personas con discapacidad auditiva son asistidas por caninos, para facilitar su rutina diaria.

Entre los beneficios psicosociales se consigue aumentar la interacción social entre los miembros de un grupo, promover la empatía, la socialización, incrementar el deseo de ejercitarse, aumentar la autoestima, reducir la ansiedad o el sentimiento de soledad. Además, a nivel educativo se consigue un incremento del vocabulario, o a aprender conceptos de color, forma o tamaño.²⁶

Sin dudas, el rol de estos animales es mucho más que el de una simple compañía, su ayuda colabora con los quehaceres cotidianos de sus dueños a los que le ofrecen una mejor calidad de vida. Su simple presencia favorece en el desarrollo psíquico, cognitivo e intelectual de quienes sufren de algún tipo de discapacidad. Sin dudas estas características aplican para cada miembro de la familia que convive con estos animales, quienes, diariamente aportan su grano de arena en la relación.²⁷

En el año 2013 se sanciona la ley 26.858, que asegura el derecho de toda persona con discapacidad, acompañada por un perro guía o de asistencia a:

²⁶ <https://rhnneuromad.com/2014/06/29/la-importancia-de-la-terapia-asistida-con-animales/>

²⁷ <https://www.infobae.com/discapacidad/2017/04/28/perros-guias-los-heroes-caninos-que-asisten-a-las-personas-con-discapacidad/>

- Ingreso;
- Circulación;
- Permanencia en lugares públicos y privados; y
- Servicios de transporte público, en sus diversas modalidades.²⁸

Mediante esta normativa asegura el ingreso de la persona con su perro guía o acompañante a cualquier espacio público o privado.

- Establecimientos gastronómicos, locales comerciantes, oficinas del sector público y privado, lugares de ocio y tiempo libre, centros deportivos y culturales, establecimientos de enseñanza pública o privado, establecimientos religiosos, centros sanitarios y asistenciales;

- Todo transporte público o privado de pasajeros, en sus diversas modalidades, y las áreas reservadas a uso público en las correspondientes terminales o estaciones que utilicen los diferentes medios de transportes mencionados;

- Establecimientos hoteleros, albergues, campamentos, bungalós, apartamentos, balnearios, campings y establecimientos en general destinados a proporcionar, mediante precio, habitación o residencia a las personas, así como cualquier otro lugar abierto al público en que se presten servicios directamente relacionados con el turismo.

- En general, cualquier otro lugar, local o establecimiento público y privado de acceso público.²⁹

Los derechos de las personas con capacidades diferentes están establecidos en nuestra Carta Magna, e incluidos en los pactos que nuestro país adhirió. Cualquier persona y/o entidad que de algún modo obstruya, restrinja o impida el goce de los derechos establecidos en la ley 26.858 será penado de conformidad con lo previsto en la ley 23.592.³⁰

²⁸ Ley 26.858, Derecho de acceso, deambulación y permanencia, art. 1, 2 y 3.

²⁹ Ley 26.858, Derecho de acceso, deambulación y permanencia, art. 11.

³⁰ Medidas para quienes arbitrariamente impidan el pleno ejercicio de los derechos y garantías fundamentales reconocidos en la Constitución Nacional.

2. **Propiedad horizontal y animales no humanos**

En el derecho real de propiedad horizontal se garantiza el uso y goce de una cosa propia, en este caso, la unidad funcional, integrada al edificio.

La problemática se da, cuando en ocasiones, existe o no una prohibición sobre la convivencia con animales no humanos restringiendo así, de algún modo, la libertad, el uso y goce de la propiedad en la que se vive y el derecho de dominio. Resultando también abusiva y violatoria del artículo 19 de la Constitución Nacional y los Tratados Internacionales a los que Argentina adhirió.

El artículo 19 de la Constitución Nacional, reza:

“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.”

La letra de la norma expresa que ningún habitante de la Nación esta privado de lo que la ley no prohíbe, en el caso de la convivencia con los animales no humanos, no existe una normativa taxativa que así lo disponga, de esta forma, cualquier plexo normativo contrario a la Constitución Nacional, es inconstitucional.

Las acciones no prohibidas, como lo es la convivencia de animales domésticos, son lícitas y solo le incumben a Dios, estando por consiguiente fuera del ámbito de actuación de los tribunales.

En el año 1994 nuestra Constitución Nacional le otorgo jerarquía constitucional a ciertos Tratados Internacionales, entre ellos el Pacto de San José de Costa Rica, incorporado en el artículo 75 inc. 12 del cuerpo normativo mencionado *ut supra*.

El artículo 11 del Pacto de San José de Costa Rica, dispone:

“1. Toda persona tiene derecho al respeto de su honra y al reconocimiento de su dignidad.

2. Nadie puede ser objeto de injerencias arbitrarias o abusivas en su vida privada, en la de su familia, en su domicilio o en su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra o reputación.

3. *Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o esos ataques.*”

Es por ello, que el derecho se torna humanista, protegiendo la dignidad y el derecho de los hombres a gozar de la compañía de animales domésticos, donde tribunales, reiteradas veces, lo han utilizado como fundamentos para fallar en dichas cuestiones.

El doctor Foutel ha expresado al respecto que *“La prohibición de la tenencia de animales domésticos en las unidades funcionales importa una franca y expresa restricción al derecho de dominio.”*

Gabás, por su parte, entiende que no puede prohibirse la tenencia de animales porque ello resulta violatorio al derecho de propiedad. Considera que *“...lo que debe sancionarse es el perjuicio o molestia que ocasiona dicho animal...”* Por consiguiente, entiende que no puede sancionarse la tenencia del animal si ello no causa un perjuicio a los demás copropietarios, ya que, de lo contrario, se estaría violando el derecho de propiedad.

a) Consorcio de propietarios

Se encuentra regulado en el artículo 2044 del Código Civil y Comercial de la Nación y el mismo, dispone:

“El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.

La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario.”

La personalidad jurídica del consorcio de propietarios es distinta a los sujetos que lo integran y el mismo se rige por reglas propias.³¹

³¹ BILICIC, Lorena, BARRAINCA, Noelia, BUSQUETA Julia, RINALDONI, María Celeste, MONSERRAT, Gretel, MORANDI, Ariel, CARTAGENA, Carmen Cespedes. DOMÍNGUEZ, Cecilia Inés, SCOTTO, Martin, op. cit. (cfr. cita 22), p. 394.

b) Reglamento de copropiedad y administración

El artículo 2038 del Código Civil y Comercial de la Nación, expresa la forma de constitución del mismo, para la división jurídica del edificio, asignando al titular del dominio o los condóminos la obligación de redactar, por escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, el cual debe ser inscripto en el registro correspondiente.

Se fijan en él, cuestiones de carácter organizativas, reglas básicas de convivencia a las cuales los consorcistas deben adherir, entre otras cuestiones.

El reglamento de la propiedad horizontal “no deja de ser un contrato de adhesión impuesto por el dueño del emprendimiento hacia los adquirientes de las unidades funcionales de un edificio o predio sujeto al régimen de propiedad horizontal.”³²

En contraposición, el reglamento interno es un instrumento privado, cuya existencia no reviste el carácter de obligatoriedad; si se redacta, es a los fines de regir el desempeño cotidiano del edificio, como así las situaciones habituales de la vida y despejar dudas sobre determinadas conductas de los copropietarios. Al ser facultativa su redacción, una vez sancionado es obligatorio para los ocupantes y propietarios del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal; en cuyo caso, será oponible al nuevo adquiriente una vez notificado el mismo.

En cuanto a la prohibición dentro del reglamento interno de la convivencia con animales, Gabás sostiene que es ilegal si ello no está plasmado en el reglamento de copropiedad y administración. No prohibirlo, implica permitirlo. A su vez, existe la contradicción que el reglamento de copropiedad se requiere como mínimo la voluntad de los dos tercios de los propietarios, y el reglamento interno se aprueba por la mayoría de los propietarios.³³

c) Normal tolerancia entre vecinos

Ciertas perturbaciones entre vecinos deben ser soportadas, salvo cuando exceden la medida normal en las relaciones de vecindad. La proximidad entraña necesariamente

³² GATTO, Carolina, *Consortio de Propietarios. Propiedad Horizontal. En el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*, Ed. D&D SRL, 2015, Cap. 4, p. 123.

³³ GABÁS, Alberto Aníbal, *Manual práctico de Propiedad Horizontal*, Ed. Hammurabi, 2011, p. 617.

ciertos inconvenientes que los vecinos deben soportar, pero solamente hasta un cierto límite³⁴.

La tolerancia exigible no debe superar lo normal, lo razonable, lo acostumbrado, no es prudente exigir a las personas conductas que superen la media, que rocen el heroísmo, el martirio o la sanidad.³⁵

Tal como su predecesor la ley 13.512, con algunas distinciones en cuanto al orden el artículo 2047 del Código Civil y Comercial de la Nación en su inciso B, establece:

“...perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia...”

A su vez, el artículo 1973 del Código Civil y Comercial de la Nación, expresa:

“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...”

Podrían considerarse intromisiones materiales las ramas del árbol del inmueble contiguo que sobrepasan el límite de la colindancia, los aleros que invaden el espacio aéreo ajeno, el goteraje del techo del vecino, las aguas servidas que se escurren desde su terreno, y aun la construcción del muro medianero fuera de la propiedad colindante³⁶.

Las inmisiones inmateriales están establecidas bajo la limitación de que no excedan la normal tolerancia.

³⁴ <http://www.saij.gob.ar/marcelo-lopez-mesa-inmisiones-excesos-anormalidades-falta-tolerancia-entre-vecinos-exceso-normal-tolerancia-entre-vecinos-art-1973-ccyc-dacf150294-2015-04/123456789-0abc-defg4920-51fcanirtcod>

³⁵ “Cargar sobre un sujeto una obligación supererogatoria, es decir, una exigencia desmedida o de cumplimiento virtualmente imposible, configura una arbitrariedad; el derecho no puede exigir, sobre la base de sofismas especiosos y ficciones evidentes, conductas que van más allá de lo razonable, pues en tal caso se vuelve ilegítimo “(CAPel. Trelew, Sala A, Ñanco, Toribio c/ Sistemas Temporarios s/ cobro de pesos”, 08/06/2010, voto del Dr. López Mesa)

³⁶ ITURBIDE, Gabriela, *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, Tomo V, Libro IV, p. 95.

Depende las circunstancias del caso concreto, los jueces pueden disponer la remoción de la causa de la molesta o su cesación y la indemnización por los daños causados.

La norma no expresa la prohibición de animales en las unidades funcionales, en consecuencia, si el Reglamento de Copropiedad y Administración no lo prohíbe, no existe impedimento alguno para convivir con un animal en la propiedad del propietario y/u ocupante.

Sin perjuicio de ello, se le exige al propietario y/u ocupante las diligencias pertinentes para tenerlo controlado y evitar que produzca daños y molestias a los vecinos.

d) Inexistencia en el reglamento de prohibición en cuanto a la convivencia con animales no humanos

En virtud de la garantía constitucional de que todo lo que no está prohibido está permitido³⁷, no existiría inconveniente alguno para la tenencia de animales no humanos en las unidades funcionales.

Con el nuevo paradigma de reconocimiento de los derechos de los animales no humanos, y de las familias multiespecie, la exclusión del animal sería muy discutible en la justicia y menos probable que años atrás.³⁸

Al no existir prohibición legal derivada de las normas que regulan la propiedad horizontal, la regla es que la convivencia con animales no humanos está permitida. De igual manera, sucede con el reglamento de copropiedad y el animal, al no existir una prohibición expresa en él, y no altera la tranquilidad de los vecinos, no procede ordenar el retiro de un animal de una unidad de en propiedad horizontal.

No le es conferido a la asamblea de propietarios prohibir la convivencia con animales no humanos, ni modificar el reglamento, salvo que reúna los requisitos

³⁷ Artículo 19 (CN, 1° Parte, Cap. 1°)

³⁸ BILICIC, Lorena, BARRAINCA, Noelia, BUSQUETA Julia, RINALDONI, María Celeste, MONSERRAT, Gretel, MORANDI, Ariel, CARTAGENA, Carmen Cespedes. DOMÍNGUEZ, Cecilia Inés, SCOTTO, Martín, op. cit. (cfr. cita 31), p. 396.

necesarios y mayorías a tal fin junto con su posterior inscripción para que este sea oponible a terceros.³⁹

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe resaltar que para el Código Civil y Comercial de la Nación, los animales no humanos aún son considerados cosas, por lo cual no puede existir prohibición alguna de restringirle al propietario y/u ocupante que ingrese a su unidad funcional “cosas”, siempre y cuando no sean peligrosas para sí o para terceros.

3. **Jurisprudencia**

La corriente jurisprudencial exige la prueba concreta de que los animales ocasionan molestias a pesar de la prohibición reglamentaria. Esta tesitura se inscribe en el marco del principio de que en justicia no se puede pedir por pedir o en el solo interés de la ley. Por el contrario, debe mediar un perjuicio real y no meramente hipotético.⁴⁰

- *“La prohibición de la tenencia de animales domésticos en las unidades importa una franca y expresa restricción al derecho de dominio que integra esencialmente el sistema de la ley 13.512”⁴¹ (Voto del doctor Foutel).*

- *“No procede ordenar el retiro de un perro de una unidad en propiedad horizontal, si no existe una prohibición expresa al respecto en el reglamento de copropiedad y el animal no altera la tranquilidad de los vecinos”⁴²*

- *“Aun para el supuesto de que el reglamento de copropiedad prohibiera la tenencia de un animal, se justifica apartarse de él cuándo el interés lesionado es insignificante con la relación al grave perjuicio que ocasionaría su remoción”⁴³*

- *“la prohibición de no tener animales domésticos en las unidades de propiedad horizontal, no puede aplicarse con estrictez e irrazonablemente, pues si los mismos solo originan incomodidades nimias (..) están dentro de ese mínimo de molestias*

³⁹ BILICIC, Lorena, BARRAINCA, Noelia, BUSQUETA Julia, RINALDONI, María Celeste, MONSERRAT, Gretel, MORANDI, Ariel, CARTAGENA, Carmen Cespedes. DOMÍNGUEZ, Cecilia Inés, SCOTTO, Martin, op. cit. (cfr. cita 38), p. 397.

⁴⁰ [http://malejandrasanchez.com.ar/Tenencia de Animales en los Departamentos-1](http://malejandrasanchez.com.ar/Tenencia%20de%20Animales%20en%20los%20Departamentos-1)

⁴¹ CNCiv., Sala C, 20/7 /65, ED, 16-332;LL, 120-536

⁴² CNCiv., Sala E, 9/10/74, JA, 1975-25-349; ED, 57-622

⁴³ CNCiv sala D JA 15-1972-341; ED 42-284

que la convivencia humana obliga a tolerar, de modo que pretender la exclusión de un animal por el solo hecho de serlo, importaría un ejercicio abusivo de derecho”⁴⁴

4. Derecho Comparado

a) Chile

Se requiere cumplir un reglamento para la tenencia de mascotas en los edificios:

- Los dueños de las mascotas serán los responsables de guardar y custodiar a los mismos para evitar daños a los objetos y personas.
- Está totalmente prohibido tener cualquier especie salvaje.
- Los dueños deben evitar que sus mascotas ensucien las áreas comunes del edificio, de lo contrario serán ellos quien lo dejen en condiciones óptimas.
- En cuanto a la alimentación, serán sus dueños quienes los alimenten dentro de su unidad de vivienda.
- Deben tener completo el plan vacunatorio, y exhibirlo de ser necesario.
- Los animales no pueden ingresar a la piscina.
- Los daños que puedan ocasionar los animales domésticos deben ser responsabilidad de sus dueños.

Se permite en cada unidad de vivienda los siguientes animales:

- Peces.
- Lagartos pequeños.
- Periquitos y otras aves.
- Tortugas.
- Hámster.

⁴⁴ Sala “A” de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en el caso "Consortio de Propietarios Av. Santa Fe 3336/38 c/Beltrán Ramón Osvaldo s/cumplimiento de reglamento de copropiedad" - CNCIV - SALA A - 21/04/2003

- Perros
- Gatos.

El administrador de condominios, en conjunto con el encargado velará por el cumplimiento del reglamento.

Dicho reglamento deberá contener la cantidad, tipo y raza de animales permitidos y/o prohibidos. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios del animal doméstico y las sanciones pertinentes al incumplimiento de la normativa.

b) Uruguay

En la legislación uruguaya los animales son objetos de propiedad, es por ello que el ciudadano tiene derecho a convivir con ellos, porque la Constitución fija el derecho a la propiedad.

No obstante, la ley 10.751, de propiedad horizontal, no establece ninguna prohibición para la convivencia con animales. Si existe prohibición, son establecidas en los reglamentos internos de algunos edificios, votadas por asambleas de vecinos.

En 2015 se presentó en la legislatura un proyecto de ley impulsado por el diputado Fitzgerald Cantero para incluir en la ley de Protección Animal la nulidad de las prohibiciones de tenencias de mascotas en apartamentos, la cual obtuvo media sanción, pero el Senado no lo trató⁴⁵.

c) Perú

El derecho a tener animales en el lugar de habitación del propietario, aun cuando este sea una unidad residencial sometida al régimen de propiedad horizontal, es una expresión del derecho constitucional al libre desarrollo de la personalidad⁴⁶ y a la intimidad personal y familiar.⁴⁷

La ley 675 sobre la propiedad horizontal, en su artículo 74, expresa:

⁴⁵ <https://www.elpais.com.uy/informacion/polemica-tenencia-mascotas-edificios.html>

⁴⁶ Artículo 16 (Constitución Política del Perú, Título I, Cap. II).

⁴⁷ Artículo 15 (Constitución Política del Perú, Título I, Cap. II).

“...Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos).”

Dichos reglamentos no pueden ser arbitrarios, sino ajustarse a la Carta Política y a la ley, es decir, no pueden restringir el derecho de los propietarios.⁴⁸

d) México

Ninguna ley prohíbe tener mascotas, pese a ello, es importante evitar molestar a los demás vecinos con ladridos, maullidos, olores y el uso inadecuado de los espacios comunes.

La Ley de Propiedad de Condóminos establece un límite a la cantidad de animales, conforme el tamaño del inmueble para que no afecte las condiciones de seguridad.

En algunos reglamentos internos se obliga al propietario dar aviso al administrador cada vez que se decide convivir con una mascota y presentar el plan vacunatorio, para corroborar que el animal se encuentra sano y no presenta peligro para los vecinos.

⁴⁸ <https://es.slideshare.net/johnjairotiana3/convivencia-con-animales-en-reas-urbanas-y-propiedad-horizontal>

CAPITULO V

CONCLUSIÓN

Conclusión

Partiendo de la hipótesis enunciada, se ha llegado a la conclusión de que existe en nuestro derecho positivo normativa vigente respecto a la tenencia y cuidado de los animales, que se encarga de regular las conductas humanas para con los animales y respecto de terceras personas, estableciendo un régimen de responsabilidad social y la posibilidad de imponer sanciones si se incumplieren las normas.

Asimismo, se analizó la legitimidad de las cláusulas de los reglamentos de copropiedad que prohíben la tenencia de animales en edificios sujetos al régimen propiedad horizontal, en virtud de considerarlas violatorias al derecho de propiedad, regulado constitucionalmente. En definitiva, si bien no se desconoce la posibilidad de regular la convivencia respecto de las mascotas mediante el Reglamento de Copropiedad, la prohibición de tenencia de mascotas y animales de compañía debería considerarse inconstitucional, y, por lo tanto, si un copropietario alegase un interés directo, personal y legítimo, podría impugnar la cláusula prohibitiva ante la justicia competente.

Tener una mascota es una decisión posible, pero involucra la responsabilidad, no solo para con el animal sino para con los vecinos. Asegurarse de no molestar su tranquilidad es importante porque así la protegen las leyes. El conflicto entre la decisión de tener una mascota y el derecho de los vecinos a no ser molestados será cuestión de encontrar el punto de equilibrio y tener en cuenta al otro.

En definitiva, el derecho de propiedad implica poder ejercer las diferentes facultades que nos propicia, y ello no significa que dejemos de lado la posibilidad de que otros también lo hagan, dentro del marco de la normal tolerancia, siendo que el derecho individual a tener mascotas prevalece sobre la prohibición que establezca una comunidad de vecinos, salvo en aquellos casos en los que se trate del alquiler de un piso. El inquilino debe atenderse a lo que especifique el propietario en el contrato respecto a la convivencia con animales. En el supuesto de pasar por alto esta norma, puede desencadenar en la finalización del arrendamiento, llegando incluso a suponer la pérdida de la fianza.

BIBLIOGRAFÍA

PAPAHÑO, Ricardo J, KIPER, Claudio M, DILLON, Gregorio A y CAUSSE, Jorge R. *Derechos Reales*. Tomo 1 y 2. Ed. Astrea, 2004.

KIPER, Claudio. *Manual de Derechos Reales. Código civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994*. Ed. Rubinzal – Culzoni, 2016.

ALTERINI, Ignacio E, COSSARI, Nelson G.A y COSSARI, Leandro R. N. *Tratado de Derecho Civil y Comercial. Tomo VI. Derechos Reales*. Ed, La Ley, 2016.

LAJE, Jorge Eduardo. *La Propiedad Horizontal en la Legislación Argentina*. Ed. Abeledo – Perrot. Buenos Aires, 1957.

SANTORO, Pedro Eugenio, RINALDONI, Maria Celeste. *Protección penal a los animales. Análisis de las Leyes 14.346 y 27.330*. Ed, Lerner, 2013.

HIGHTON, Elena I. *Derechos Reales volumen 4. Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*. Ed, Hammurabi, 2000.

BILICIC, Lorena, BARAINCA, Noelia, BUSQUETA, Julia, RINALDONI, María Celeste, MONSERRAT, Gretel, MORANDI, Ariel, CESPEDES CARTAGENA, Carmen, DOMINGUEZ, Cecilia Inés y SCOTTO, Martin. *Protección Jurídica de los Animales no Humanos*. Ed, Ediciones DyD, 2020.

RIOS CORBACHO, José Manuel. *Los animales como posibles sujetos del derecho penal*. Cádiz, 20002.

GATTO Carolina, *Consortio de propietarios. Propiedad horizontal. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*. Ediciones D&D SRL, 2015.

GABAS, Alberto Aníbal, *Manual práctico de Propiedad Horizontal*. Ed, Hammurabi, 2011.

PÁGINAS WEB

<http://www.anima.org.ar/wp-content/uploads/2019/11/Animales-no-h-y-propiedad-horizontal-Adre.pdf>

<https://www.lanacion.com.ar/1741316-el-derecho-de-propiedad-bien-resguardado>

<http://www.nuevocodigocivil.com/wp-content/uploads/2015/02/Los-derechos-reales-en-el-Codigo-Civil-y-Comercial-De-La-Nacion.-Por-Miriam-Smayevsky.pdf>

<https://proyectogransimio.org/>

<https://rhbneuromad.com/2014/06/29/la-importancia-de-la-terapia-asistida-con-animales/>

<https://www.infobae.com/discapacidad/2017/04/28/perros-guias-los-heroes-caninos-que-asisten-a-las-personas-con-discapacidad>

<http://www.saij.gob.ar/marcelo-lopez-mesa-inmisiones-excesos-anormalidades-falta-tolerancia-entre-vecinos-exceso-normal-tolerancia-entre-vecinos-art-1973-ccyc-dacf150294-2015-04/123456789-0abc-defg4920-51fcanirtcod>

<http://www.malejandrasanchez.com.ar/>

<https://www.elpais.com.uy/informacion/polemica-tenencia-mascotas-edificios.html>

<https://es.slideshare.net/johnjairotriana3/convivencia-con-animales-en-reas-urbanas-y-propiedad-horizontal>

ÍNDICE

Resumen.....	5
Metodología.....	6
Estado de la cuestión.....	7
Marco teórico.....	8
Introducción.....	9
Hipótesis.....	10
Objetivos	11

CAPITULO I

DERECHOS REALES: ASPECTOS GENERALES

1. Concepto.....	13
2. Objeto	14
3. Caracteres	14
A) Estructura	14
B) Convalidación	15
C) persecución y tenencia	15
D) Carácter absoluto	16
4. Enumeración.....	16
5. Clasificación	16
A) derechos reales sobre cosa propia o ajena.....	17

B) Derechos reales principales y accesorios	17
C) Derechos reales sobre cosas registrables y no registrables	18
D) Ejercicio por la posesión o por actos posesorios	18

CAPITULO II

DERECHO REAL PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

1. Origen histórico	20
a) Pueblos antiguos	20
b) Roma	20
c) Edad media	20
2. Evolución histórica y antecedentes legislativos en Argentina.....	21
a) Código Civil de la Nación de 1869.....	21
b) Proyecto de reforma del Código Civil de 1928.....	22
c) Proyecto de reforma del Código Civil de 1939	22
d) Proyecto de reforma del Código Civil de 1946.....	22
e) Ley 13.512 de “propiedad horizontal” de 1948.....	22
f) Decreto Reglamentario 18.734 de 1949	23
g) Código Civil y Comercial de la Nación de 2015.....	24
3. Derecho Comparado	24
4. Comparación con otros institutos jurídicos	26

a) Servidumbre	24
b) Superficie	25
c) Enfiteusis y Usufructo.....	26

CAPITULO III

DERECHO ANIMAL

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

1. Fundamentos del derecho animal	30
a) Los animales no humanos como sujetos de derechos.....	30
2. Antecedentes normativos en la legislación argentina	30
a) Ley 2.786 “Ley Sarmiento”.....	30
b) Ley 14.346 “Ley Benítez”	30
c) Declaración Universal de los Derechos del Animal	32
d) Constitución Nacional. Reforma 1994.....	32
e) Declaración de Cambridge sobre la conciencia animal	33
f) Declaración de Toulon	33
3. Familia Multiespecie	35
4. Derecho Comparado	36

CAPITULO IV

LOS ANIMALES Y SU DERECHO A LA CONVIVENCIA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. La importancia del animal no humano como compañía terapéutica.....	39
2. Propiedad horizontal y animales no humanos	41
a) Consorcio de propietarios.....	42
b) Reglamento de copropiedad y administración	43
c) Normal tolerancia entre vecinos	43
d) Inexistencia en el reglamento de prohibición en cuanto a la convivencia con animales no humanos.....	45
3. Jurisprudencia	46
4. Derecho comparado	47

CAPITULO V

CONCLUSIÓN

Conclusión.....	51
Bibliografía.....	52
Páginas Web.....	53

NOTA DE ELEVACIÓN DEL TRABAJO FINAL

Buenos Aires, 10 de octubre de 2020

Sr. Director
Carrera de Abogacía
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Universidad Abierta Interamericana
Dr. Alejandro Laje
S / D

De mi mayor consideración:

Por la presente comunico por este medio que el alumno **PARDO ANTONELLA BELEN** ha confeccionado bajo mi supervisión el Trabajo Final que lleva el título: **"REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y LA PROHIBICION DE CONVIVENCIA CON ANIMALES NO HUMANOS"**.

Sin otro particular, saludo a Ud. atte.

Firma:

Apellido y Nombre: **Gojchgelerint Alberto Esteban**