

UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Sede Regional Rosario

2020

Clausulas prohibitivas y limitativas de Mascotas en los Reglamentos de Propiedad Horizontal

Análisis de su juridicidad

AUTOR: FUCHS MARIA EUGENIA

TUTOR: ZENCIC, SANTIAGO SIRO

INSTITUCION: UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA (UAI)

FACULTAD: DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

AÑO: 2020

AGRADECIMIENTOS

Quiero agradecer profundamente a mi familia que creyó siempre en mí, que me motivo siempre para seguir y lograr mis proyectos y anhelos.

A mi mama que en la distancia siempre me acompaño en las buenas y en las malas, y que me apoyo desde que tome la decisión de comenzar esta carrera.

A mis compañeros de Facultad en los que compartí estos últimos años, momentos únicos y hoy puedo decir orgullosa que más de uno son parte de mi vida con su amistad.

A quienes contribuyeron con mi formación y especialmente a Santiago Zencic, mi tutor, con quien pude contar siempre que necesité, aportando con su conocimiento y calidad humana.

INDICE

Agradecimientos		2
Resumen		5
Área temática		6
Tema		6
Problema		6
Hipótesis		6
Metodología, técnicas		7
Marco teórico		7
Objetivos	Titulo 1: Generales	9
	Titulo 2: específicos	9
CAPITULO 1	Introducción	11
CAPITULO 2	Autonomía de la voluntad en los contratos	14
	Titulo 1: Concepto y breve descripción del tema	15
	Titulo 2: Limites a la autonomía de la voluntad	17
	Titulo 3: Cláusulas abusivas	18
	Titulo 4: Contrato de adhesión y clausulas predispuestas	21
CAPITULO 3	Animales de compañía	25
	Titulo 1: Breve introducción.	26
	Titulo 2: Animales de compañía. Concepto y análisis	27
	Titulo 3: Animales de servicio o de apoyo emocional. Diferencias de conceptos y que finalidad tienen.	30
CAITULO 4	Derecho Real de Propiedad Horizontal	32
	Titulo 1: Regulación de la Propiedad Horizontal en el Código Civil y comercial de la Nación.	33
	Titulo 2: Reglamento de Propiedad Horizontal	34
	Titulo 3: Propiedad Horizontal Especial. Conjuntos inmobiliarios. Prohibiciones en el Reglamento	41
	Titulo 4: Análisis del artículo 2047 del Código Civil y Comercial de la Nación. Prohibiciones	46

CAPITULO 5	Cláusulas que prohíben o limitan la convivencia de animales de compañía en la Propiedad Horizontal	49
	Titulo 1: La Propiedad Horizontal y los animales de compañía. Convivencia y posturas sobre la prohibición de ésta en el Reglamento	50
	Titulo 2: Clausulas que prohíben o limitan la convivencia con animales de compañía en la Propiedad Horizontal	56
	Titulo 3: Judicialización de las molestias	59
	Titulo 4: prohibiciones. Molestias y salubridad	63
CAPITULO 6	Jurisprudencia Nacional	65
	Titulo 1: Primer caso “La orangutana Sandra”. Análisis	66
	Titulo 2: Segundo caso: “Tarzán”. Análisis	67
CAPITULO 7	Derecho comparado	73
	Casos jurisprudenciales internacionales. Como se plantean y solucionan los problemas de las cláusulas prohibitivas o limitativas en la Propiedad Horizontal	
	Titulo1: Caso 1 “Juan Fernando Ruelas Noa c/la junta de vecinos de edificio Antonio Miroquesada	74
	Titulo 2: Caso 2: “Rufus” contra Edificio Vitacura Chile.	76
	Titulo 3: Posturas sobre las cláusulas prohibitivas o limitativas de animales en la Propiedad Horizontal en otros países del mundo. Colombia y Uruguay	77
CONCLUSIÒN		83
REFERENCIAS		87

RESUMEN:

Quienes vivimos, o hemos compartido parte de nuestra vida, con animales de compañía, sabemos el alto escalón en el que se encuentra el valor "amistad". Es una relación realmente especial, en la que se conjuga el afecto, el sentido de familia, la fidelidad.

Los animales no son adornos del hogar. Son compañía, ayuda, alboroto, alegría, tristeza. Basta con ver famosas películas de Hollywood en las que se han destacado estas circunstancias.

Dicho esto, podemos referirnos a la presente investigación, que se basa en el análisis de aquellas cláusulas que se encuentran en los Reglamentos de Propiedad horizontal (contrato de adhesión) donde se prohíbe o limita la convivencia con animales de compañía en las unidades funcionales, como también aquellos reglamentos en donde nada dice sobre el tema propuesto.

Desarrollaremos La Propiedad Horizontal propiamente dicha y su Reglamento.

Conceptualizaremos y diferenciaremos que son los animales, de apoyo y de servicio.

Cuando nos referimos a estas cláusulas que prohíben o limitan debemos estudiar si se refieren a la totalidad de los animales o solo se refieren a un grupo determinado de animales, como son los más comunes: perros y gatos.

Estableceremos si estas cláusulas prohibitivas tienen que ver con una cuestión de molestia, salubridad o solo el simple hecho de que no quieren la presencia de animales en el edificio que está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Vamos a examinar qué pasa cuando tenemos un Reglamento de Propiedad Horizontal donde hay cláusulas que prohíbe la presencia de animales de compañía, y nos encontramos con un vecino o varios que necesitan de la prestación de asistencia de un animal, ya sea una persona invidente, o un niño con discapacidad, quienes necesitan de la presencia de este tipo de animales de asistencia.

Veremos cuales son los límites, es decir cuando estas cláusulas se tornan abusivas y que podemos hacer frente a esta situación.

También indagaremos como este tipo de conflictos son judicializados refiriéndonos a distintos fallos nacionales y del derecho comparado, es decir, como se plantean en otros países este tipo de cuestiones y como llegan a una solución.

AREA TEMATICA:

Para desarrollar el tema vamos a tener en cuenta el Derecho Privado abarcando el derecho civil precisamente, la autonomía de la voluntad en los contratos, cláusulas abusivas y en los derechos reales no referiremos precisamente a la propiedad horizontal, su reglamento y los límites al dominio.

TEMA:

Clausulas prohibitivas y limitativas de mascotas en el reglamento de Propiedad Horizontal.

PROBLEMA:

La prohibición o supresión de ANIMALES DE COMPAÑÍA por el reglamento en la Propiedad Horizontal, que rige una propiedad.

HIPOTESIS:

Las cláusulas de prohibición de tener Animales de Compañía en los Reglamentos de Propiedad horizontal son cláusulas abusivas cuando el fin perseguido es la mascota misma y no las molestias que ellas ocasionan.

METODOLOGIA, TECNICAS:

- Investigación jurídica
- Hermenéutica
- Análisis de textos legales y doctrinarios
- Análisis de fallos referidos al tema abordado
- Investigación en la web

MARCO TEORICO:

Para el abordaje del tema utilizaremos el análisis de la norma haciendo una descripción de ella. Así mismo a continuación estableceremos una conceptualización y ubicaremos jurídicamente a los elementos que son de gran importancia para el desarrollo y la comprensión del tema, como:

Mascotas, Contratos, autonomía de la voluntad, cláusulas abusivas, prohibición o supresión, derechos reales, propiedad horizontal, reglamento de propiedad horizontal.

- **Mascotas:** La Real Academia en su *Diccionario de la lengua española* define "mascota" como: "**Animal de compañía** ". Estos **animales**, por lo tanto, acompañan a los seres humanos en su vida cotidiana, por lo que no son destinados al trabajo ni tampoco son sacrificados para que se conviertan en alimento, sino que forman parte de su familia.

  Las mascotas son animales domésticos, también son llamados animales de compañía y como su nombre lo indica son conservados por sus dueños para formar parte de la familia, disminuir la soledad y traer la alegría a sus hogares. Las mascotas alegran nuestros días, nos ofrecen compañía y algunas de ellas incluso pueden llegar a ser aliadas para nosotros en la ejecución de tareas diarias si se les da un entrenamiento correcto.

- **Contratos**: Articulo 957. Código civil y Comercial de la nación Ley 26.994. Definición: Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.
- **Contrato de adhesión**: La definición que brinda el art. 984 **CCyC** afirma que "El **contrato** por **adhesión** es aquel mediante el cual uno de los contratantes adhiere a cláusulas generales predispuestas unilateralmente, por la otra parte o por un tercero, sin que el adherente haya participado en su redacción".
- **Autonomía de la voluntad**: El principio de libertad contractual, o autonomía de la voluntad, implica el reconocimiento de un poder de autorregular los propios objetivos e intereses que las partes desean.
- **Cláusulas abusivas**: Las cláusulas abusivas son todas aquellas no negociadas individualmente, así como todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes **que se** deriven.
- **Prohibición o supresión**: la prohibición es el impedimento que existe de hacer, tocar, hacer o usar algo porque implica riesgos a la vida y la manipulación sin conocimiento puede provocar serios daños, o porque existe una ley que lo restringe.
- **Derechos Reales:** CONCEPTO: ART 1882.- Concepto. 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 las demás previstas en este Código.
- **Propiedad Horizontal:** ART 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

- **Reglamento de Propiedad Horizontal:** Constituye uno de los elementos más importantes de la propiedad horizontal ya que se erige como un presupuesto indispensable. Puede concebirse como aquel negocio jurídico que permite el nacimiento del estado de horizontalidad de un edificio y posibilita la constitución del derecho real de propiedad horizontal, mediante la consignación de ciertas cláusulas indispensables, tal como la determinación de las unidades funcionales y espacios comunes, la cuota de participación de sus titulares y la implementación de la normativa que hace al gobierno del consorcio de propietarios. La extensión de las facultades de uso y goce del titular del derecho real de propiedad horizontal se encuentran reflejadas en el reglamento ya que usualmente se insertan disposiciones para armonizar su empleo en interés de la comunidad de propietarios.

OBJETIVOS:

a-Titulo 1: OBJETIVOS GENERALES: como objetivos generales vamos a analizar y demostrar cómo influyen aquellas cláusulas que se encuentran en el Reglamento de Propiedad Horizontal que prohíben o limitan la posibilidad de tener animales de compañía o seres sintientes en los edificios que se encuentran sometidos a este tipo de régimen o cuando estos no hacen referencia a dicha cuestión.

b-Titulo 2: OBJETIVO ESPECIFICO: como objetivo específico de este trabajo final es realizar un breve análisis y desarrollo de:

a-La autonomía de la voluntad en los contratos haciendo hincapié en aquellos contratos de adhesión como es el Reglamento de Propiedad Horizontal, que deben someterse los propietarios de los PH

b-Del Art 2047 del Código Civil y Comercial de la Nación

c-Aquellas clausulas donde se limitan o prohíbe la posibilidad de tener un animal de compañía o ser sintiente como simple compañero o por alguna cuestión de necesidad, cuando hablamos de animales que prestan asistencia a persona que la necesitan.

d-Que pasa cuando el Reglamento de Propiedad Horizontal no dice nada sobre este tipo de situaciones, ¿se puede o no tener animales?

e-En caso de que no exista prohibición, quien tiene uno o varios animales, en una unidad funcional, deberá respetar ciertas reglas y cuales son los límites a esta libertad.

f-Si la cuestión de la prohibición tiene que ver con un tema de molestias y salubridad

CAPITULO 1

INTRODUCCION:

En este trabajo final, nos dimos la tarea de investigar, analizar y desarrollar, los aspectos sobre aquellas cláusulas prohibitivas impuestas en el reglamento de Propiedad horizontal con respecto a la tenencia de Mascotas en las unidades funcionales.

Comenzando por desarrollar la autonomía de la voluntad en los contratos, concepto, cuales son límites a esta autonomía, desarrollamos los contratos de adhesión su concepto y particularidades a los que se someten los propietarios en un Reglamento de Propiedad Horizontal.

Porque todavía las llamamos animales de compañía a las mascotas cuando está reconocido y aceptado en estos tiempos que corren que son seres sintientes, adoptado y demostrados en fallos ejemplares como es el de la Gorila *Sandra*. Aceptado tanto en la doctrina Nacional como en los demás países del mundo.

El derecho Real de Propiedad Horizontal se encuentra hoy vigente en el Nuevo Código Civil y comercial de la Nación. Su Ley antecesora fue la Ley Nº 13512, de Propiedad Horizontal donde no prohibía la tenencia de animales en los edificios, pero establecía en su art 6 que "*queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos; … b) perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos,… "* hoy en código Civil y comercial tampoco prohíbe la tenencia de animales pero le da libertad a quienes redactan el Reglamento de Propiedad Horizontal establecer cláusulas que si prohíban la tenencia de los animales en los edificios. Por lo que, quienes quieran vivir, en ese lugar, con un reglamento originario que prohíba la tenencia de animales, deberá adecuarse y respetar el mismo, ya que, al momento de tomar la decisión de mudarse a ese lugar, está en conocimiento de esta prohibición. Distinto sería que se

prohíba posteriormente la tenencia, es decir, que esta no surge del Reglamento originario, en esa situación quienes tienen animales no podrán ser privados de su compañía.

Los propietarios como dijimos anteriormente deberán someterse al reglamento de Propiedad Horizontal, donde pueden existir dentro de sus cláusulas que hacen al contrato, alguna que prohíban tener animales de compañía o que lo limiten.

Cuando analizamos el art 2047 del Código Civil y Comercial de la Nación específicamente las prohibiciones, la norma en examen enumera las prohibiciones dirigidas a los propietarios y/o ocupantes de las unidades funcionales, ello a fin de evitar conflictos en la vida comunitaria del régimen consorcial como asimismo de no poner en riesgo la seguridad del edificio. El hecho de tener permitido vivir con animales nos hace ser responsables y estamos obligados a no perturbar la tranquilidad de los demás propietarios de manera que exceda la normal tolerancia como lo establece el inciso "b" de este artículo. Como también no poner en peligro a quienes habitan el edificio cuando tenemos animales con características que pueden resultar peligrosas y desencadenar algún accidente a los habitantes del edificio.

Ahora bien ¿pueden vivir en un edificio cualquier tipo de animales?

La respuesta es no, aunque no exista una lista especifica que establezca que animales podemos llevar a casa y cuáles no, los animales por excelencia son los perros, gatos, hámsteres, pájaros, y peces, está claro que no podemos llevar a vivir un caballo, un cocodrilo, un guacamayo, o 15 perros en un departamento de un ambiente, no solo se debe tener en cuenta la especie sino también el número de estos, ya que es imposible brindarles los cuidados básicos y necesarios para que estos puedan vivir sin enfermarse o morirse, infringiendo la ley de maltrato a los animales, estando hacinados, en un espacio no acorde a sus necesidades básicas.

Analizamos casos jurisprudenciales como el de “Tarzán” en capital Federal y compararemos con doctrina y jurisprudencia internacional.

CAPITULO 2

LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD EN LOS CONTRATOS

Sumario

Titulo 1 Autonomía de la Voluntad en los contratos

Titulo 2 Límites a la autonomía de la voluntad

Titulo 3 Noción de las cláusulas abusivas

Titulo 4 Contratos de adhesión y clausulas predispuestas

Titulo 1: Autonomía de la Voluntad en los contratos:

La base de la teoría general de los **contratos** en nuestro Derecho es el principio de **la autonomía de la voluntad**. El principio de libertad contractual, o **autonomía de la voluntad**, implica el reconocimiento de un poder de autorregular los propios objetivos e intereses que las partes desean.

Sin embargo, en este punto corresponde precisar que este principio de autonomía de la voluntad constituye la piedra fundamental sobre la cual se estructura todo el sistema del derecho privado, y consiste en la cualidad de la voluntad en cuya virtud la persona tiene la facultad de autodeterminarse y de sujetarse a determinado orden. Posee dos vertientes claras: por un lado, la posibilidad de contratar o no y de elegir con quien, y, por el otro, la de contratar de una manera determinada, estableciendo y negociando el contenido del contrato, a través de la autorregulación de las obligaciones que de él derivan, y la de modificar las estipulaciones del acuerdo.

Ahora bien, vimos que la realidad desborda estos conceptos jurídicos y que nos encontramos con acuerdos en los que la autonomía de la voluntad se ve restringida y hasta anulada. En muchos casos, tal como surge del debate parlamentario de la Ley 26.994, es una mera declamación y sólo existe el contrato predispuesto, de adhesión o el perfeccionado mediante formulario, donde una sola de las partes impone todas las condiciones generales; con frecuencia lo hace la parte económicamente fuerte, como ocurre, por ejemplo, con la locación de cosas o en el caso de los alquileres de inmuebles destinados a vivienda

Es característico de los contratos de adhesión, como así también de los de consumo, la situación de inferioridad y por tanto de desigualdad entre contratantes. Esos desequilibrios normalmente tienen su correlato en la elaboración unilateral por la parte que posee el poder de negociación. Así

concebido el contrato, su contenido es el reflejo de esa desigualdad y fuente de injusticias que se traducen en abusos y excesos.

El nuevo Código Civil y Comercial introdujo cuatro categorías de contratos con especial regulación: el contrato discrecional o paritario, el contrato por adhesión a cláusulas predispuestas, el contrato de consumo y los contratos conexos. A cada uno de estos grupos contractuales se le aplican distintas pautas interpretativas atendiendo a la situación en la que se encuentran las partes y la naturaleza del vínculo.

Esta concepción de los contratos busca el equilibrio entre los contratantes, en especial, en las relaciones de consumo, promoviendo la constitucionalización de comportamientos negociales. El Código Civil y Comercial recoge el principio de libertad contractual al establecer en su art. 958 que las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, pero limita esta facultad a las restricciones impuestas por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres. O sea, se establecieron limitaciones expresas a ese principio, la teoría clásica del contrato ha sido impactada por las transformaciones sociales que han modificado las modalidades de negociación, contratación, el alcance de la autonomía de la voluntad y la manera de manifestar el consentimiento, pero los principios generales de buena fe y de solidaridad encuentran en este ordenamiento un nuevo estatus normativo.

El principio de solidaridad social tiene su contracara en el de individualidad y corresponde vincularlo con el interés común. La aplicación directa del principio de solidaridad sería el respeto al medio ambiente, la consideración frente a consumidores y usuarios, el combate contra todo tipo de discriminación. El derecho individualista que sólo contempla la voluntad del más fuerte tiende a eliminarse y deja paso a un derecho solidarista que tiene en cuenta la realidad personal y la tutela de los vulnerables, evitando el aprovechamiento, la usura, la ventaja desproporcionada.

La materia contractual no solo tiene repercusiones en las partes contratantes, sino que afecta el desenvolvimiento de las relaciones en la comunidad, como elemento estabilizador. Recordemos que la vida en sociedad se desarrolla esencialmente mediante acuerdos, de distinta envergadura, entre los particulares.

En el tema que se presenta en este trabajo vamos a ver el reglamento de Propiedad Horizontal donde 957, CCCN, establece que el "contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales

El acto unilateral de oferta contiene cláusulas predispuestas que, con la aceptación del adquirente de una unidad funcional, da lugar a un "contrato de adhesión", dado que se limita a aceptar las cláusulas, sin que le sea posible discutirlas. Sin embargo, el copropietario que- da obligado a cumplir todas las disposiciones del Reglamento como si hubiese participado en la redacción originaria.

Titulo 2: Límites a la autonomía de la voluntad:

El código civil y comercial de la Nación reconoce la libertad de las partes para contratar dentro de los límites establecidos en el artículo 958 *"Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los* ***límites*** *impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres"*

Estos límites encuentran su fundamento en razones superiores a la mera libertada individual, como es la protección de la justicia cuando no hay relación de igualdad (por ejemplo, los derechos de los consumidores), o bien cuando se encuentra afectado el orden público con base en el bien común o de todos (como el respeto a las relaciones de familia), entre otros.

Las restricciones a la autonomía de la voluntad aparecen con el derecho del consumidor y sus normas protectorias (art. 42 CN y ley 24.240 conf. reformas introducidas por la ley 26.361) que otorgan derechos y garantías al consumidor, tendientes a su protección en el carácter de parte débil de la relación, frente al proveedor de bienes y servicios. Esta ley de protección del consumidor aumenta claramente la responsabilidad del proveedor, imponiéndole la asunción de riesgos y por otro lado permite al consumidor morigerar las cláusulas del contrato o directamente escapar del acuerdo pactado (art.18, 34, 37). También se modifica en las relaciones de consumo el efecto relativo de los contratos ya que expresamente se reconocen supuestos de conexidad contractual y acciones directas a favor del consumidor contra terceros no contratantes, obligaciones solidarias, etc.

Titulo 3 Nociones de las cláusulas abusivas.

Las cláusulas abusivas constituyen uno de los temas de importancia en las relaciones de consumo, siendo de efectos macroeconómicos en las contrataciones civiles y comerciales representando daños y perjuicios a los consumidores y originando costos económicos y sociales.

Una primera definición sobre cláusula abusiva seria aquella cuyo contenido va en contra de las exigencias de la buena fe del consumidor y que, en detrimento del consumidor, produce un desequilibrio importante e injustificado de las obligaciones contractuales y puede asumir el carácter de condición general o no, ya que también puede darse en contrataciones particulares cuando no exista negociación individual de sus cláusulas, esto es, en contratos de adhesión particulares.

Dichas cláusulas abusivas provocan desde el punto de vista macroeconómico serias externalidades negativas en las relaciones de consumo entre consumidores y demandantes en el intercambio de bienes y servicios.

FARINA[1] considera que "las cláusulas abusivas son aquellas impuestas unilateralmente por el empresario y que perjudiquen a la otra parte o determinen una posición de desequilibrio entre los derechos y las obligaciones de los contratantes, en perjuicio de los consumidores y usuarios".

RINESSI [2] expresa que "la terminología que se utiliza para designar las cláusulas que favorecen desmedidamente a una de las partes en perjuicio de la otra y con transgresión del mandato de buena fe puede adoptar distintas coloraciones, pero en general indica siempre que, mediante la utilización de ciertos recursos técnicos, como las cláusulas de las condiciones negociales generales, una de las partes se procura una situación de privilegio en caso de litigio". Las cláusulas abusivas conforman las denominadas prácticas abusivas comerciales y que se ejercen a través de la información y la publicidad del producto que se comercializa.

LORENZETTI [3] manifiesta que "*las prácticas comerciales son los procedimientos, mecanismos, métodos y técnicas utilizados para fomentar, mantener, desenvolver y garantizar la producción de bienes y servicios*".

Interpretamos que las características de las cláusulas abusivas son las siguientes:

1-Son contrarías a la buena fe del consumidor o usuario de un bien o servicio.

2-Favorece siempre a una de las partes en perjuicio de la otra.

3-Provoca efectos distorsivos en la información y en la publicidad del producto que se comercializa.

[1] Farina, Juan Maria. Contratos Comerciales Modernos Tomo II. Año 2014
[2] Rinessi, Antonio Juan. Contrato Tomo I parte general Astrea 2006
[3] Lorenzetti, Ricardo. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Tomo II. Rubiuzal. Culzoni. Editores 2015.

4-Origina en los contratos de consumo serios costos económicos y sociales al consumidor siendo la parte más débil del contrato.

5-Provocan serias externalidades negativas en las relaciones de consumo.

Las cláusulas abusivas en el nuevo Código Civil y Comercial Argentino.

Las cláusulas abusivas se encuentran reguladas por el nuevo Código Civil en Capitulo 4 en los artículos 117 hasta el articulo 1122

CAUSSE y PETTIS [4]consideran que "no existe limitación alguna para el ejercicio del control de cláusulas que puedan considerarse abusivas por desnaturalizar los derechos y obligaciones típicas de un negocio (se negocien clausulas genérica o individualmente). Las cláusulas abusivas tienden a desnaturalizar un vínculo originalmente válido al incorporar un contenido que importa la idea de desequilibrio o alteración contractual".

Según al artículo *1121 del Código Civil y Comercial de la Nación* no pueden ser declaradas abusivas:

"a) las cláusulas relativas a la relación entre el precio y el bien o el servicio procurado;

b) las que reflejan disposiciones vigentes en tratados internacionales o en normas legales imperativas.

La presente normativa establece los supuestos en los cuales no configuran cláusulas abusivas en los incisos a y b de esta".

[4] Causse-Pettis. Derechos Reales. Incidencia del Código Civil y Comercial. (2018). Editorial Hammurabi.

El legislador establece el control judicial de las cláusulas abusivas incorporando la figura del juez el cual puede declarar la nulidad parcial del contrato y en los casos que se pruebe una situación jurídica derivada de contratos conexos podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 1075 del Código Civil y Comercial de la Nación, que hace referencia al ejercicio del derecho de revocación en el cual el consumidor no tiene obligación de reembolsar cantidad alguna en los casos de disminución del valor de la cosa que sea consecuencia de su uso.

Las cláusulas abusivas en el artículo 37 de la Ley 24240 (Modif. Ley 26361) de Defensa del Consumidor no define a las cláusulas abusivas, sino que establece cuales son los casos en los cuales no se tendrán por "no convenidas" en la validez del contrato, dando tres supuestos fundamentales así el art 37 dice: "Sin perjuicio de la validez del contrato, se tendrán por no convenidas:

a) Las cláusulas que desnaturalicen las obligaciones o limiten la responsabilidad por daños;

b) Las cláusulas que importen renuncia o restricción de los derechos del consumidor o amplíen los derechos de la otra parte;

c) Las cláusulas que contengan cualquier precepto que imponga la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

La interpretación del contrato se hará en el sentido más favorable para el consumidor. Cuando existan dudas sobre los alcances de su obligación, se estará a la que sea menos gravosa.

Titulo 4: Contrato de adhesión y clausulas predispuesta:

Cuando nos referimos a las cláusulas prohibitivas de animales de compañía en los Reglamentos de Propiedad Horizontal tenemos que mencionar que el Reglamento propiamente dicho es un

contrato por adhesión a cláusulas predispuestas o condiciones generales en que la configuración interna del mismo (reglas de autonomía) es dispuesta anticipadamente sólo por una de las partes (predisponente, profesional, proveedor, empresario, etc.), de modo que, si la otra decide contratar, debe hacerlo sobre la base de aquel contenido. Por lo que desarrollaremos brevemente lo expuesto: podemos decir que constituye una restricción al principio de libertad de contratación, en perjuicio de quien contrata con una empresa creadora del texto contractual. De ello se deduce que la contratación predispuesta porta los siguientes caracteres: unilateralidad, rigidez, poder de negociación a favor del predisponerte y el riesgo de aprovecharse de tal circunstancia para consolidarlo a través de cláusulas inequitativas contrarias al adherente. La ordinaria determinación bilateral del contenido del vínculo, que caracteriza a la contratación discrecional y que se desenvuelve desde la etapa de tratativas, queda sustituida por un simple acto de adhesión a un esquema predeterminado unilateralmente.

Cuando se analizan los contratos de adhesión, lo más probable es que se comience por el tratamiento de sus dos elementos más superficiales: a) la falta de negociación paritaria; b) la posible (o segura) existencia de estipulaciones abusivas que vicien este tipo de contratos.

Así, cada vez que se lee un ‘contrato de adhesión’ se piensa en un formato de estipulaciones predispuestas que, además, son viciosas o abusivas. Sin embargo, ese acercamiento al contrato de adhesión es insuficiente porque se limita a analizar sus posibles efectos y no sus causas.

Ese modo de encarar el estudio de los contratos de adhesión impide preguntarse por qué se han convertido en la herramienta de tráfico más importante de la actualidad. Son pocos los autores nacionales que formulan dilemas más profundos que permitan entender un poco mejor el fenómeno de la contratación predispuesta

¿Qué factor determinante actuó para que los contratos de adhesión hayan prevalecido en forma tan abrumadora en la técnica contractual moderna? De poco sirve saber que no son acuerdos negociados y que suelen estar infestados de cláusulas injustas porque casi todo el mundo conoce esa situación. Pensamos que es más importante analizar los motivos que permitieron su desarrollo y sobre todo qué sector de la economía real se beneficia con ellos.

Entre nuestros doctrinarios, Atilio Alterini[5] parece haber tocado la tecla justa cuando años atrás (mucho antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial) señaló la vinculación entre el tráfico masivo de riqueza y la contratación predispuesta: *Los contratos predispuestos son "instrumentos adecuados para la economía de masas" (Vallespinos), pues mediante ellos se producen significativos ahorros propios de la economía de escala: un ahorro de tiempo, al ser evitada la discusión individual de las cláusulas; un ahorro derivado de que la uniformidad de la contratación facilita la homogeneidad de la gestión empresarial; un ahorro de litigiosidad, en razón de que los contratos prevén de antemano soluciones puntuales para las distintas alternativas posibles en el desarrollo de la relación entre partes (Amaral)*.

La oportuna cita de Alterini nos sirve para meternos partiendo de una afirmación relativamente dogmática: la contratación por adhesión es un fenómeno de la economía antes que una variante de la teoría general del contrato. El núcleo de este tipo de negocios jurídicos es de carácter económico y ello determina que sea más importante examinar cómo en estos negocios se entrelazan el consumo masivo de bienes y servicios.

[5] Atilio, Alterini. Dereho Privado. Segunda edición Actualizada. Editorial Abeledo- Perrot.

La denominación que el Código Civil y Comercial utiliza para este tipo contractual es la de *Contratos celebrados por adhesión a cláusulas predispuestas* y su ubicación sistemática en el Código unificado es en **Libro III, Título II, Capítulo 3, Sección 2ª, arts. 984 a 989**.

CAPITULO 3

ANIMALES DE COMPAÑIA

Sumario:

Titulo 1: Breve introducción.

Titulo 2: Animales de compañía. Concepto y análisis

Titulo 3: Animales de servicio o de apoyo emocional. Diferencias de conceptos.

Titulo 1: Breve introducción:

Ancestralmente, en diversas culturas alrededor de todo el mundo, los animales han sido respetados como compañeros esenciales en la supervivencia y en la salud de las personas. Muchas tradiciones espirituales han honrado las relaciones entre humanos y las formas de vida animal, como parte de la interconexión con el mundo natural y espiritual.

Los animales han tenido una profunda influencia en las diversas sociedades humanas desempeñando un rol fundamental a lo largo de la historia de la humanidad. Actualmente constituyen uno de los componentes naturales de mayor significado socioeconómico, científico y cultural de un país. Las personas utilizan animales de múltiples formas, mayormente en relación a productos tangibles o servicios, como ser la producción de alimentos o pieles, transporte, seguridad o investigación biomédica.

Mientras que algunos de los animales domésticos son explotados con indiferencia a partir de los recursos económicos y los servicios prácticos que proveen, existe una categoría completamente diferenciada de animales domésticos, que está exceptuada de este trato. Estos animales, son aquello que se encuentran en los hogares de las personas donde parecen tener un propósito. A estos nos referimos usualmente para algunos como mascotas, otros, animales de compañía, y cada vez más como un integrante más de la familia.

En la mayor parte de los países occidentales, el número de hogares que cuentan con animales de compañía ha crecido firmemente en las últimas décadas. Como vemos en Estados Unidos en el año 2011 más de un tercio de los hogares tenían uno o más perros, y poco menos de un tercio tenía uno o más gatos (American Veterinary Medical Association, 2012). Cálculos más recientes realizados por la American Pet Products Association (s.f.) estimaron que entre el 2015 y el 2019 más del 49%

de los hogares estadounidenses contarían con al menos un perro de compañía. En Europa en el 2014 se encontró que poco más del 25% de los hogares tenían al menos un gato, y alrededor del 18% tenía al menos un perro (European Pet Food Industry Federation, 2014**).** Actualmente en Europa, un censo realizado en junio del 2020 por la Federación Europea (FEDIAF) aseguró que 85 millones de hogares europeos posee al menos una mascota.

Argentina es un país mascotero (*Argentina es un país "Pet Friendly")* se calcula que el 80 % de los hogares tiene una mascota y que mas de 20 millones de perro, gatos, y otros animales de compañía. Siendo uno de los países de Latinoamérica con mas cantidad de dueños de mascotas o pet frendly, según recientes estudios realizados sobre los países del continente latinoamericano

Titulo 2 Mascotas evolución del concepto y análisis:

Hoy en día el término **"mascota"** se ha elegido de una forma poco afortunada como equivalente de la palabra "Pet" que significa: *preferido, mimado, amorcito, favorito.* Como contrapartida según el diccionario de la RAE, el termino mascota que proviene de la palabra francesa *mascotte* significa: "Objeto, persona o animal que sirve de talismán, que trae buena suerte. Amuleto". A su vez ésta última deriva del provenzal *mascoto* (*sortilegio: hechizo, embrujo o encanto*).

La creencia popular sobre que los animales de compañía traían buena suerte a aquellos que los poseían hizo que se les comenzase a conocer como **mascotas-**. Ha pasado mucha agua debajo del puente y este término continúa siendo utilizado en la actualidad por muchas personas cuando se refieren a los **animales de compañía.**

¿Se consideran ustedes **"dueños"** de un perro o gato?

Seguramente si lo pensamos unos minutos, la respuesta será **NO.** Tal vez en cambio consideraríamos más preciso un término como "cuidador o tenedor humano", nos parece bastante

adecuado abandonar la palabra -mascota- y referirnos a ellos como "animales de compañía" o “seres sintientes”.

No está mal examinar nuestro lenguaje sobre los animales, porque referirnos a ellos de forma despectiva hace que la relación se empequeñezca. Este sutil cambio en el vocabulario ayuda a mejorar nuestra posición frente a ellos y nos da el sustento para elevar nuestra concepción filosófica frente a otras especies de animales domésticos o silvestres.

El rol de un animal en la vida emocional, relacional, social e intelectual es particularmente claro si consideramos su interacción con los miembros de la familia en especial con los niños.

En los últimos años hemos asistido a una explosión de conocimientos sobre los animales que nos han abierto una nueva perspectiva que ha sido determinante a la hora de definir la forma en que tratamos a nuestros compañeros en el hogar.

La categoría de animal doméstico incluye a cualquier animal que ha sido domesticado por los seres humanos con el fin de vivir y reproducirse en un ambiente controlado, y dependerá de la humanidad de su tenedor para su supervivencia. Podemos considerar a los animales de compañía como una subcategoría de animales domésticos.

Para determinar si un animal se ajusta dentro de esta **s**ubcategoría es necesario detenerse en el tipo de relación que existe entre el animal y su tenedor. Si consideramos que se trata de un animal, desde el punto de vista legal será un objeto de propiedad absoluta, y la persona podrá tener algunos derechos sobre el mismo, pero también estará sujeto a determinadas responsabilidades. Cuando podemos comprender que nos referimos a sujetos sensibles, se nos hace humanamente bastante difícil incluirlos en la categoría de objetos o bienes, y recién ahí podremos comenzar a entender nuestras responsabilidades**.**

Definitivamente no son mascotas, simplemente se trata de verlos como seres con capacidad de sentir, a los que les pedimos que nos acompañen por el resto de sus vidas.

Los animales de compañía pueden variar ampliamente, incluyendo diversas especies de mamíferos, aves, peces y reptiles.

En la mayoría de los países occidentales ha aumentado el número de hogares que cuentan con mascotas, principalmente perros y gatos, ha crecido firmemente en las últimas décadas. Sobre todo, en aquellos hogares que se encuentran sometidos a una Propiedad Horizontal donde uno deberá compartir espacios comunes con su animal de compañía con quienes tal vez no les guste, y soportar reclamos por parte de quienes no están de acuerdo con que en estos tipos de viviendas se tengan animales de compañía.

Como muchos sabemos, recientes estudios han demostrado que tener una mascota en casa permite contrarrestar el stress, disminuye nuestra presión arterial cada vez que las acariciamos, incrementar la autoestima al ponerte en el papel de su "líder" y son una excelente fuente de lecciones de responsabilidad y sensibilidad a los niños, compañeros de juego entre otros muchos beneficios. Algunas de las mascotas preferidas para tener en casa son en primer lugar los perros, luego vienen los gatos, los peces, los canarios o periquitos, los conejos, los hámsteres y hasta los hurones y erizos pigmeos, esto por ser animales que requieren cuidados básicos y ofrecen compañía, disminuyendo el mal humor y en determinados casos incentivando a sus dueños a realizar actividades físicas al jugar y salir de paseo con ellos, pueden resultar grandes aliadas en procesos de recuperación de cirugías y enfermedades y servir como guías para favorecer la mejor orientación de personas invidentes, minusválidas o sordas. A las mascotas hay que tratarlas con amor y para garantizar su calidad de vida, no solo basta con ofrecerles agua y comida, también deben contar con los artículos necesarios para su salud, aseo, descanso y paseos.

Titulo 3: Animales de servicio y de apoyo emocional, diferencias de conceptos:

Cuando hablamos de un animal de servicio nos estamos refiriendo a cualquier perro u otro animal que está entrenado individualmente para realizar un trabajo o realizar tareas en beneficio de una persona con una discapacidad, incluyendo una discapacidad física, mental, sensorial, psiquiátrica, intelectual u otra discapacidad mental.

Cuando nos encontramos con un Reglamento de Propiedad horizontal que prohíbe la tenencia de animales de compañía en el edificio, el animal de asistencia no se ve afectado por la prohibición ya que lo ampara la ley 26858 sancionada en el 2013 de Personas con discapacidad acompañadas por perros guías o de asistencia donde establece el derecho que tienen las personas con discapacidad a ser acompañados por un perro guía o de asistencia, ya sea al ingreso, deambulación, permanencia en lugares públicos o privados. El requisito fundamental es que el animal se encuentre registrado como animal de servicio

Cuando hablamos de los animales de apoyo emocional tienen como cometido o finalidad ayudar a las personas a superar algún problema psicológico o emocional, como, por ejemplo, viajar en avión, o hacer determinadas actividades. Su función básica como animales de confort es proporcionar compañía, aliviar la soledad o ayudar con trastornos como la depresión, la ansiedad, o ciertas fobias.

Para poder registrar a la mascota lo único que necesitamos es una carta del doctor que explique que se necesita a la mascota de compañía al lado para que nos ayude con algún problema emocional o de salud mental y firmar aceptando que el perro tiene entrenamiento básico. Esto probara la necesidad de que el animal permanezca con el dueño a pesar de que las cláusulas que se encuentran en el Reglamento de propiedad Horizontal de prohibición establezcan lo contrario.

Estos animales se entienden que son muy necesarios para el bienestar físico y emocional de la persona o lo que es lo mismo, su presencia y contacto son terapéuticos para los enfermos.

¿Son siempre perros? No tiene por qué. Si bien es lo más habitual, en los últimos años, con la popularización de los animales en terapias psicológicas, se han registrado todo tipo de mascotas como animales de apoyo emocional

CAPITULO 4

DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Sumario:

Titulo 1: Regulación de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil y Comercial de la Nación.

Titulo 2: Reglamento de Propiedad Horizontal

Titulo 3: Conjuntos inmobiliarios

Título 4: Análisis del Artículo 2047 del Código Civil y Comercial de la Nación. Prohibiciones

Titulo 1: Regulación de la Propiedad Horizontal en nuestro Código Civil y Comercial de la Nación:

Hoy en día la Propiedad Horizontal es un sistema de vivienda muy común en todo el mundo ya que se admite en la mayoría de las legislaciones. En la Argentina la mayoría de la población está sujeta a este tipo de régimen directa o indirecta.

El código Civil y Comercial de la Nación Argentina define a la Propiedad Horizontal como un derecho real autónomo. Podemos decir que el Derecho real de Propiedad Horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, las partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común. La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

Para someter el edificio al sistema de Propiedad Horizontal se requiere que el titular del dominio del inmueble, ahora edificado o los condóminos, redacten en escritura pública un Reglamento de Propiedad Horizontal, que deben inscribir en el Registro inmobiliario. En la realidad práctica los pasos a seguir son: adquisición del terreno, proyectos de planos de mensura y subdivisión, plano de obra, una vez aprobados en la dirección municipal correspondiente, se puede iniciar la obra.

Terminada la obra y aprobados los planos finales, se está en condiciones de proceder a redactar el Reglamento de propiedad, ello así porque algunas de las cláusulas obligatorias y estatutarias del reglamento, como el detalle de las unidades funcionales, partes comunes, la determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad; la determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes porcentuales, surgen de los planos aprobados. Establece asimismo el nuevo Código que el reglamento integra el titulo suficiente, con lo cual los adquirentes de inmuebles sometidos a Propiedad Horizontal deben exigir la copia del reglamento con su correspondiente inscripción al escribano que lleva a cabo la escritura de adquisición del derecho real.

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.

En la actualidad nos encontramos con una problemática cada vez más frecuente que ocurre cuando en unidades dentro de inmuebles sujetos al régimen de Propiedad Horizontal se restringe a los propietarios o inquilinos la tenencia de animales.

Titulo 2: Reglamento de Propiedad Horizontal:

Del Reglamento de Propiedad Horizontal podemos decir que quien adquiere una unidad funcional en un inmueble sometido al sistema de Propiedad Horizontal, es importante dejar en claro que "Únicamente cuando nazcan los distintos derechos de propiedad horizontal el agrupamiento constituirá un consorcio (propiamente dicho) o un 'consorcio de derecho'

El consorcio de propietarios, que el código Civil y Comercial de la Nación, trata de una persona jurídica diferente de los sujetos que lo integran, cuenta con diferentes órganos para su actuación

según el artículo 2044 del Código Civil y Comercial de la Nación, El Consorcio el Código lo define como *"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…".*

El consorcio de propietarios como tal se constituye con la redacción por parte del titular o titulares del inmueble (puede ser un dominio perfecto o dominio fiduciario o un condominio) del reglamento bajo la forma de escritura pública, con la inscripción en el registro de la Propiedad inmueble. Así es como surge el estado de propiedad horizontal: El llamado "estado de propiedad horizontal" nace cuando la redacción e inscripción del reglamento de copropiedad y administración lo realiza un solo propietario, pudiendo hablarse del "régimen de propiedad horizontal" cuando se produce la transferencia del dominio de una de las unidades funcionales a una persona diferente de la del propietario originario.

El reglamento de propiedad horizontal es el contrato al cual se adhieren los adquirentes de las unidades funcionales del edificio.

El artículo 2038 del mismo código establece que a los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario.

El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional. Es fundamental para la determinación de las reglas de los derechos y límites que deben soportar los propietarios y los ocupantes del consorcio que el reglamento forme parte del título.

En referencia al tema de los animales de compañía o seres sintientes, no existe en el actual Código Civil y Comercial de la Nación, una sola norma que prohíba que los titulares de las unidades funcionales habitaran con dichos animales en sus departamentos. Es por ese motivo que el principio general que debe aplicarse en propiedad horizontal es la permisión.

El codificador actual optó por no prohibirlo, ello obviamente es en concordancia con la realidad presente en los edificios. Como es sabido, es cotidiano que los titulares de las unidades habiten con los animales de compañía. Podríamos decir que se encuentra dentro de la esfera de la intimidad la decisión de cada titular u ocupante acerca de con quién habitará en la unidad funcional.

En similar sentido, refiriéndonos a la antigua ley N° 13512 destacada doctrina ha expresado: En la ley de propiedad horizontal no existe disposición alguna que prohíba la tenencia de animales domésticos; y si tampoco surge en forma expresa del reglamento de copropiedad y administración, se los podrá tener sin inconvenientes por aplicación del principio constitucional que habilita a hacer todo aquello que no está prohibido de lo que se deduce que la conducta de esos animales será el factor decisivo desde el punto de vista legal para la posibilidad de esa tenencia.

Por lo tanto, no existe prohibición legal para que los animales no habiten los edificios.

Es posible, en ocasiones, que, a pesar de no existir la prohibición, el consorcio, a través de su representante legal, este es el administrador, conforme el artículo 2065 del Código, o una persona afectada solicite por vía judicial el retiro del animal deberá entablar una acción judicial en el fuero civil. Son casos de excepción en los cuales, en virtud de un perjuicio que pudiera ocasionarse, el juez, ante situaciones de extrema particularidad, podría llegar a ordenar el retiro. Pero eso solo si se acredita que el animal ha ocasionado un daño a los demás habitantes. Esta situación se plantea

cuando la persona que vive en su departamento o quien vive allí en calidad de ocupante habita con el animal de compañía y no existe una prohibición expresa en el reglamento.

Cuando el reglamento no contempla explícitamente esa prohibición, si el copropietario infringiera las normas comunes de convivencia consagradas por el art. 6, inc. b) de la ley 13.512, sería exigible la prueba de la perturbación de los vecinos o de las demás situaciones allí contempladas, el artículo 6, inciso b, de la Ley N° 13512 se conjugaba con el anterior artículo 2618 del Código Civil, a pesar de que no lo nombraba expresamente, ahora en el actual Código actual (a diferencia de la legislación anterior) la figura de la normal tolerancia, en las normas de la propiedad horizontal, artículo 2047, y la doctrina la ha caracterizado en los siguientes términos:

No cualquier molestia puede ser impedida: deben soportarse ciertas incomodidades menores, en tanto estas no excedan la "normal tolerancia". mientras no se colme la medida, hay entre vecinos un deber de paciencia, ya que ciertas incomodidades deben soportarse como un precio, a veces duro, de la civilización moderna; pero si se demuestra que la molestia excede de lo razonable, hay que ponerle un fin. Se trata pues, de ciertas incomodidades, molestias que deberán soportarse por el hecho de vivir en sociedad y más aún, como es en el caso en análisis bajo el sistema de la propiedad horizontal, en el cual la convivencia entre los vecinos es aún mayor que en el dominio clásico, debido a que la proximidad entre las diferentes unidades es característico en los edificios.

Determinados autores entienden que "el concepto de normal tolerancia se relaciona con las incomodidades ordinarias propias de una sociedad en desarrollo. La vecindad impone la 'tolerancia' de ciertas molestias, pero estas no pueden superar la tolerancia normal". Se ha expresado en algunos fallos acerca del contenido o la determinación de la normal tolerancia, desde luego que la cuestión relativa a si los ruidos que se dicen molestos no es matemática, pues su

evaluación se hace sobre elementos de relativa apreciación y debe hacerse de manera que se tome como cartabón a una persona normal y exenta de deficiencias psíquicas o auditivas, sin considerar la edad y otras circunstancias personales, pues en tal caso habría que tomar en cuenta a cada persona en particular, lo que es contrario al establecimiento de criterios o reglamentaciones abstractas.

Por su parte, la doctrina ha agregado que el concepto de tranquilidad es elástico, impreciso y depende de la situación y circunstancias del caso, quedando reservado a la apreciación judicial determinar cuándo una actividad la perturba, fundándose para ello en el buen sentido, en los cánones ordinarios de vida y en lo que dicta la ciencia y conciencia del juez.

La regulación de la figura de la normal tolerancia en general como límite al dominio está establecida en el actual artículo 1973 del Código, donde se da una directiva al juez: 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.

La perturbación a los vecinos suele originarse por lo que la doctrina denomina “inmisiones” (ruidos, humo, luminosidad, vibraciones o demás molestias). dichas molestias pueden provenir de las cosas o de la conducta del propietario u ocupante y perturbar de ese modo a los demás vecinos. Para que esa inmisión o conducta sea pasible de sanción judicial, es necesario que exceda la referida

normal tolerancia. No cualquier molestia debe ser sancionada judicialmente. Si se perturba a los vecinos a través de una actividad permitida GABAS [6]… *la normal tolerancia se medirá con menor rigor que en el supuesto de un uso admitido en el reglamento; ello por cuanto el copropietario ha aceptado algunas incomodidades si el edificio admite diversos fines*…".

Las quejas más habituales de los vecinos se deben a los ruidos; al respecto, la doctrina expresó que, en el caso de los ruidos molestos, se vincula con la normal tolerancia que debe existir en todo conglomerado urbano. Se trata de una cuestión de hecho y de criterio. una cosa es una máquina que perturba repetida y continuamente el silencio normal de un ambiente y otra muy distinta la realización de alguna fiesta aislada que pueda quebrar la paz de vez en cuando. El abuso del derecho y la normal tolerancia son dos figuras que van unida.

¿Puede por vía reglamentaria agregarse cualquier clase de prohibición?

Es importante destacar que no toda cláusula reglamentaria es válida por el solo motivo de ser parte del reglamento válidamente constituido. Es factible de ser tachado de abusivo a través de apreciación judicial. Además, el reglamento podría ser modificado por los consorcistas en una asamblea de propietarios convocada al efecto cuyo punto del orden del día sea "modificar el reglamento", según las precisiones del artículo 2057 del CCYC[7]. Este establece*: "El reglamento solo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios"*.

[6] Gabás, Alberto Anibal; Manual práctico de propiedad horizontal, Ed. Hamurabi,2011
[7] Código Civil y Comercial de la Nación. Libro IV Derechos Reales Ley 26.994. Infoleg.gob.ar

La doctrina al respecto ha expresado: "*Claro es que, como premisa, aludiendo a su naturaleza jurídica, se establece que el reglamento de copropiedad y administración, por ser un contrato de adhesión, puede ser modificado".*

El órgano facultado para realizar la modificación es la asamblea de propietarios "cuyas decisiones son vinculantes y obligatorias aun aquellos que no participen de la reunión o voten en disidencia". Es por ello que sería posible que, en caso de reunirse la mayoría de los dos tercios (salvo que el reglamento determine una mayoría superior), se elimine la prohibición.

La asamblea que decide la modificación para su validez debe ser elevada a la forma de escritura pública y para la oponibilidad a terceros es indispensable la inscripción registral de la modificación en el registro de la Propiedad inmueble. En ocasiones, los propietarios pretenden modificar al reglamento de manera incorrecta, esto es a través de la modificación por vía de reglamento interno, lo cual no es admisible.

El reglamento interno es definido como aquel instrumento que determina las normas de convivencia, que hacen a cuestiones meramente de lo cotidiano del consorcio, no podría por esa vía prohibirse lo que no prohíbe el reglamento de propiedad horizontal inscripto en el registro de la Propiedad inmueble. El reglamento interno es posible modificarlo a través de una posterior asamblea con la mayoría que el reglamento indique sin más requisitos.

En cambio, el reglamento de propiedad horizontal exige para su modificación que sea bajo la forma de escritura pública y su posterior inscripción en el registro de la Propiedad inmueble, para su oponibilidad. Es decir, no podría prohibirse por reglamento interno cuando nada dice el reglamento de propiedad horizontal inscripto en el registro de la Propiedad inmueble.

La jurisprudencia también así lo ha decidido.

En consecuencia, es importante resaltar que la prohibición expresa de que habiten los animales en la unidad funcional debe surgir del reglamento de propiedad horizontal, que es el que se encuentra inscripto en el registro de la Propiedad inmueble, lo que permite su publicidad a la sociedad.

Podría decirse que la jurisprudencia no es uniforme al respecto, toda vez que en algunos casos se dispuso la exclusión del animal en virtud de la prohibición expresa regulada por el reglamento de Propiedad Horizontal, como se ha señalado, algunos fallos han decidido que esas prohibiciones no pueden ser consideradas como contrarias del derecho de propiedad horizontal, porque el adquirente en virtud del artículo 2038 del Código Civil y Comercial se sujetó a sus prohibiciones.

En otras ocasiones se ordena soportar la situación por no considerarse una molestia que excede la normal tolerancia. Salvo como se mencionó prohibiciones expresas reguladas por reglamento.

Titulo 3: Los conjuntos inmobiliarios. PH especial:

Los conjuntos inmobiliarios conforman una propiedad horizontal especial en nuestro ordenamiento jurídico, expresamente así lo dispone el artículo 2075 del Código Civil y Comercial. Según el artículo 2073*: "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".* Se rigen por características similares a la propiedad horizontal de la Parte general, esto es, artículos 2037 al 2069 del Código.

Estos conjuntos inmobiliarios conforman una propiedad horizontal especial. El artículo 2078 del Código se refiere especialmente a los propietarios: Facultades y obligaciones del propietario.

Cada propietario debe ejercer su derecho dentro del marco establecido en la presente normativa, con los límites y restricciones que surgen del respectivo reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario, y teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.

Por lo tanto, se deduce que tanto el propietario como quienes ha- bitan en su inmueble deben cumplir con estas directivas, de manera muy similar al mencionado artículo 2047 del mismo Código.

Además, en el artículo 2080 se impone en los conjuntos inmobiliarios: Limitaciones y restricciones reglamentarias. de acuerdo con las normas administrativas aplicables, el reglamento de propiedad horizontal puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas de convivencia, todo ello en miras al beneficio de la comunidad urbanística.

Toda limitación o restricción establecida por el reglamento debe ser transcripta en las escrituras traslativas del derecho real de propiedad horizontal especial. dicho reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario, y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario.

Con respecto a las posibles cláusulas de prohibición o admisión de que habiten animales de compañía no hace diferencia el Código al respecto con lo regulado en la parte general de la

propiedad horizontal. En consecuencia, nos regimos por el mismo sistema que el mencionado anteriormente; sólo podría hacerse la salvedad de que, en lo cotidiano, es menos frecuente encontrar cláusulas en los reglamentos que prohíban que habiten animales no humanos en los conjuntos inmobiliarios que en los edificios clásicos.

Los Conjuntos inmobiliarios fueron una novedad incluida en el Código Civil y Comercial de la Nación. dentro de este título han incorporado a los barrios cerrados o privados, clubes de campo, parques industriales o náuticos, barrios de chacras, ciudades pueblos o cualquier otro emprendimiento urbanístico independiente del destino de viviendas permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplen usos mixtos.

El marco legal de los complejos inmobiliarios se encuentra establecido en la Propiedad Horizontal. El concepto de complejos inmobiliarios se encuentra en los artículos 2073 CC al 2113 CCYCN: "*Art. 2073. 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".*

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

¿y nos preguntamos este derecho real qué tiene que ver con los animales de compañía?

La respuesta es fácil y rápida: si bien la creación de los countries y barrios privados fue ideada como vivienda no permanente, la realidad nos muestra que es permanente y que muchas familias llevan a sus animales de compañía a ese tipo de vivienda, las cuales tienen reglamentos y reglamentos internos en los cuales se ponen multas en caso de que dichos animales estén fuera de la unidad privativa paseando por las partes comunes.

Además, no debemos olvidar que en la Provincia de Buenos Aires rige la Ley N° 14107 que regula la tenencia de perros potencialmente peligrosos. En la asignatura derecho Animal de la Facultad de derecho de la UBA se hace saber que las razas son creaciones humanas, manipulaciones genéticas para lograr más temperamento, mayor velocidad, etcétera.

La normativa no está en aplicación completa por ahora, pero es normativa vigente y es uno de los problemas que podrían tener aquellos que vayan a vivir algún tipo de conjunto inmobiliario. Cabe recordar que no hay razas peligrosas, sino humanos irresponsables.

Esta Ley 14107 tiene por objeto establecer la normativa aplicable a la tenencia de perros potencialmente peligrosos para hacerla compatible con la seguridad de las personas y otros animales, es decir prohíbe ciertas razas que son consideradas potencialmente peligrosas por su origen esto no se aplica a perros pertenecientes a las Fuerzas Armadas y de Seguridad del Estado.

Se consideran perros potencialmente peligrosos a aquéllos incluidos dentro de una topología racial que, por su naturaleza agresiva, tamaño o potencia de mandíbula, tengan capacidad de causar la muerte o lesiones graves a las personas y a otros animales.

Otro problema es si nuestro perro o gato pasea por las calles del barrio sin correa y bozal, ya que podría traer sanciones consagradas en el reglamento y, en principio, no habría obstáculo para que ellas existieran si es para la convivencia de todos los que viven en el barrio. La jurisprudencia aplicable a problemas de vecindad, dado lo novedoso de la institución, será la misma aplicable al régimen de Propiedad Horizontal en virtud del principio de analogía.

Volviendo a la convivencia entre vecinos requiere la obligación de tener que soportar algunas molestias que en ocasiones generan algún perjuicio.

Las condiciones del lugar son fundamentales y deben tenerse en cuenta al momento de determinar si se excede o no la normal tolerancia. No cualquier molestia puede ser considerada por los jueces, hay algunas incomodidades que deben ser soportadas por la convivencia que existe en la propiedad horizontal. debe resaltarse que todos los consorcistas y ocupantes están conviviendo en un mismo inmueble edificado. de allí que la norma en cuestión establezca como límite “la normal tolerancia”. dos son las directivas fundamentales que surgen del artículo 2618 del Código de fondo: “la normal tolerancia” y el “uso regular de la propiedad”, dado que la vecindad impone ciertas molestias o incomodidades ordinarias en el uso regular de la cosa. Inexistencia de prohibición en el reglamento a que habiten animales no humanos

El actual Código regula esta situación en el artículo 2047, inciso b, para el supuesto en el cual no existe prohibición expresa por reglamento a que habiten los animales no humanos en el consorcio. Por ende, existe libertad para habitar ante ausencia de prohibición expresa en el reglamento. Lo

expuesto es en virtud de lo regulado por la Constitución de la Nación en el artículo 19[8]: "*ningún habitante de la Nación será obligado a hacer lo que no manda la ley ni privado de lo que ella no prohíbe…". el artículo 2047, inciso b, del CYCC establece: "Está prohibido a los propietarios y ocupantes perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia".*

Título 4: Análisis del Artículo 2047 del Código Civil y Comercial de la Nación. Prohibiciones:

El Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 2047 en su inciso "b" prohíbe a propietarios y ocupantes "perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia". A todas luces esto resulta absolutamente lógico y nos hace pensar en otro axioma jurídico "El derecho de uno, empieza donde se termina el de los demás".

En este orden de ideas, aquellos tenedores de animales dentro de unidades funcionales de PH solo verán restringida la posibilidad de convivir con sus mascotas cuando la presencia de estas en el inmueble perturbe la tranquilidad del resto de sus vecinos, desde una perspectiva de razonabilidad que implica la normal tolerancia, y los costos propios de la vida en sociedad, situación que se acentúa cuando nos remitimos a la vida en una comunidad particular como lo son los edificios.

Ahora bien, ocurre en numerosísimos casos que el Reglamento de PH prohíbe la tenencia de animales domésticos, vedando a propietarios o inquilinos la posibilidad de tener mascotas, quienes en muchas ocasiones son un miembro más de la familia o bien muchas veces constituyen

[8] Constitución Argentina. Comentada y Concordada. Zarini, Helio J. Editorial Astrea 2019

verdaderos sujetos que ayudan a paliar problemas psicológicos recomendados en terapias o incluso que ayuda a sobrellevar la soledad que hoy caracteriza a las sociedades en masa, desde mi punto de vista esta facultad implica una restricción a los Derechos Constitucionales de Propiedad (17 CN) atendiendo a que una prohibición genérica implicaría una restricción al uso y goce que garantiza el derecho de Dominio y la Intimidad (19 CN). Como encontramos criterios jurisprudenciales en nuestro país, tal como en el famoso caso del perro "Tarzán" dictado por la justicia porteña en el año 2001 (Expte. 104.811/01- Sala 1 de la Cámara Civil), que sostuvo " ... *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 mínimas, no las perturbaciones a que se refiere el Art. 6 inc. b) de la ley 13512, están dentro de ese mínimo de molestias que la convivencia humana obliga a tolerar, de modo que pretender la exclusión de un animal por el sólo hecho de serlo, importaría un ejercicio abusivo de derecho"* (conf. Susana Lambois en Bueres - Highton 'Código Civil y normas complementarias.
De esta forma, con la previsión propuesta, se resguardan los derechos constitucionales citados supra sin desamparar a los potenciales damnificados por excesos en la normal tolerancia entre vecinos, quienes mantienen la protección establecida por el Art. 2047 inciso "b".

El artículo 2047 establece la prohibición a los propietarios y ocupantes de la Propiedad Horizontal lo siguiente:

a) destinar las unidades funcionales a usos contrarios a la moral o a fines distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal;

b) perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia;

c) ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble;

d) depositar cosas peligrosas o perjudiciales.

Vamos a pasar a analizar cada inciso sobre todo hacemos hincapié en el inciso “b” y “d”. Estas prohibiciones no sólo alcanzan a los propietarios, sino también a los ocupantes de las unidades funcionales:

1. Destino El uso de las unidades funcionales y complementarias, si las hubiera, no sólo está limitado por razones de vecindad y por el destino que les fija el reglamento de copropiedad, sino que el mismo art. 2047, inc. a) establece un marco restrictivo más amplio y general: la moral. Entendemos que este límite al derecho de usar, no sólo de las partes privativas sino de todo el edificio, no es sólo aplicable a los propietarios sino en primer término al reglamento mismo. En efecto, a pesar de la amplia libertad que le confiere su naturaleza contractual, el reglamento de copropiedad debe fijar un destino lícito para las distintas partes del inmueble que a su vez no resulte violatorio de la ley.

2. Normal tolerancia En el supuesto del inc. b) de la norma bajo análisis es preciso recurrir a la noción de la normal tolerancia (elaborada por la doctrina y la jurisprudencia) y precisar cuándo las molestias la exceden, aprehendiéndola con un criterio objetivo de razonabilidad que compute las circunstancias de mayor severidad que rodean la propiedad horizontal.

3. Actividades peligrosas Los incs. c) y d) establecen limitaciones al uso de las partes privativas, fijando la prohibición de ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o el depósito de mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio. Los criterios de peligrosidad, así como los de moral, son variables según las épocas y los lugares y responden más que a criterios de razonabilidad que a conceptos jurídicos.

CAPITULO 5

CLAUSULAS QUE PROHIBEN O LIMITAN LA CONVIVENCIA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Sumario

Titulo 1: La propiedad horizontal y los animales de compañía. Convivencia. Posturas sobre las prohibiciones en el Reglamento

Titulo 2: Clausulas que prohíben o limitan la convivencia con animales de compañía en la Propiedad Horizontal

Titulo 3: Judicialización de las molestias

Titulo 4: Prohibiciones. Molestias y salubridad

Titulo 1: La propiedad horizontal y los animales de compañía. Convivencia. Posturas sobre las prohibiciones en el Reglamento:

Convivencia: "Vivir en compañía de otro u otros", dice escuetamente la Real Academia Española (RAE). Sin embargo, la filóloga y lexicógrafa aragonesa María Moliner lo define en su Diccionario del uso español de 1967 como: "Vivir en buena armonía", es decir, llevar una coexistencia pacífica, en colaboración, agradable, todo lo cual pareciera requisito indispensable para poder compartir la vida cotidiana en una vivienda subordinada al régimen de Propiedad Horizontal o la llamada Propiedad Horizontal Especial que son los Conjuntos Inmobiliarios.

Pero no encontramos con la realidad y en la práctica, no resulta tan sencillo, y surgen algunos problemas que hacen necesario definir cuáles son y qué alcance tienen los derechos de cada uno de los propietarios u ocupantes de la denominadas Unidades Funcionales, las prerrogativas del Consorcio de Propietarios y las atribuciones del Administrador de este.

El análisis con relación a la presencia de un Animal de compañía compartiendo su diario vivir con su familia, en una unidad funcional, está fundamentado el derecho, que al mismo le asiste para continuar haciéndolo, pacíficamente, sin que sea perturbado por nada ni por nadie. En la legislación argentina, desde el Pacto de San José de Costa 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, 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 Propiedad de un inmueble sometido el régimen de P.H., se encuentra escrita una cláusula que prohíbe la presencia de un animal de compañía en las unidades funcióneles. 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 animal de su hogar, es menester que recurran a la vía judicial.

En dicho ámbito se ha establecido por la doctrina que (González Silvano)[9]: *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 mínimas, no las perturbaciones graves, están dentro de ese mínimo de molestias que la convivencia humana obliga a tolerar, de modo que pretender la exclusión de un animal por el sólo hecho de serlo, importaría un ejercicio abusivo de derecho y no es suficiente la existencia de una molestia cualquiera, sino que la ley exige para ello que las molestias excedan los límites de la tolerancia normal".*

[9] Manual de derecho Animal (2019) *Maria de as Victorias González Silvano.* Edición: Primera Lugar Edición: CABA Editorial: Jusbaires Fecha Publicación: noviembre de 2019

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.

No obstante, debemos tener en cuenta, lo que el Código Civil. y Comercial de la Nación. denomina "inmisiones". 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. En el supuesto que las mismas se produzcan, el Consorcio y/o el administrador y/o a cualquier copropietario se encuentra habilitado a acudir a la Justicia con el objeto de hacerlas cesar y solicitar al Juez que aplique, en caso de condena, la multa o indemnización que correspondiere. En otras palabras, toda multa o punitorio que no surja de una sentencia judicial firme es, a todas luces, ilegal y quien hubiese sido víctima de la aplicación de la misma, está habilitado para demandar judicialmente y asimismo reclamar el resarcimiento por el daño y perjuicio sufrido.

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

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

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

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

Todas estas argumentaciones son suficientes para refutar todo intento de accionar en el terreno judicial a fin de exigir el cumplimiento de la referida cláusula de prohibición de la convivencia de animales de compañía en una unidad funcional, existente en el Reglamento de Propiedad, por inconstitucional y antijurídica, cuestionar las denunciadas "inmisiones" que pudiese provocar el miembro de la familia, es decir, el animal de compañía y denunciar por ilegales las multas aplicadas y que se pretendieran cobrar.

En miras de aclarar aún más las diferentes posibles situaciones desarrollamos lo siguiente:

<u>Prohibición de la presencia de animales de compañía en la propiedad horizontal:</u>

Primero tenemos a aquella surgida del Reglamento de Propiedad, Escritura Pública debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble:

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

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

1) Dicho reglamento no tiene más validez y poder de ejecución con referencia a las cláusulas prohibitiva de tener mascotas en las unidades funcionales, 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.

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

3) Si el Consorcio y/o cualquier copropietario, desean hacer cesar las molestias por sobrepasar la normal tolerancia entre vecinos, deben iniciar acciones judiciales al propietario u ocupante. Y tendríamos como respuesta que La Normal Tolerancia es un concepto de consideración objetiva, no subjetiva, tomando en cuenta la perspectiva de una persona normal y equilibrada.

B) NO establecidas en el Reglamento de Propiedad, es decir cuando el reglamento nada dice nos referimos al principio que establece nuestra Constitución Nacional que es “aquello que no está prohibido, está permitido”

Ahora tenemos otra postura doctrinaria que establece lo siguiente:

Puede que quien redacta las reglas del reglamento, en ejercicio de su derecho, poner límites a la propiedad, limitar el derecho a que habiten con animales de compañía en los edificios. La jurisprudencia, de manera pacífica, admite que sí son válidas las prohibiciones y que no limitan el derecho de propiedad puesto que se trata de limitaciones que son admisibles por vía contractual (como lo es el reglamento).

Aquellos reglamentos que contienen una prohibición absoluta de tenencia de animales "En el caso en que la norma reglamentaria prohíba en forma absoluta la tenencia de animales, nuestra jurisprudencia está de acuerdo en que la disposición debe ser aplicada sin más".

En el caso de que se encuentre expresamente prohibido por una cláusula del reglamento, la prohibición podría habilitar a que si un habitante la incumple pueda reclamar en base al artículo 2069 del CCyC: "*En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local.*" Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones.

En tal sentido finalmente la mayoría de la jurisprudencia decidió que tener o no un perro en la propia casa se vincula con los derechos humanos. Hace al humanismo mismo entendido como el empeño destinado a que el hombre esté en libertad de asumir su humanidad y en ello encuentre su dignidad. Se trata de derechos y libertades asegurados por normas de rango constitucional y trasnacional. Porque atañe a la calidad de vida que se pretende y a la autonomía que concierne a cada persona de ser libre para la realización de cualquier conducta que no perjudique a terceros, integrando en definitiva el plan vital de ideales, de apetencias, expectativas, sentimientos, afectos e ilusiones, cuya persecución y realización, y también su tutela efectiva, tienen en sí un valor intrínseco tanto como la propia inviabilidad de la persona.

Es coincidente la doctrina y la jurisprudencia dominante al determinar que en los casos en los que hay un perjuicio por parte del animal y existe prohibición reglamentaria, entonces corresponde la exclusión.

Titulo 2: Clausulas que prohíben o limitan la convivencia con animales de compañía en la Propiedad Horizontal

No hay norma que prohíba tener animales de compañía en los departamentos sometidos a la propiedad horizontal si bien los propietarios están sometidos a distintas restricciones, no hay leyes que prohíban específicamente los animales de compañía.

Si se nos plantea el problema de que la mayoría de los propietarios deciden prohibir a través de una cláusula tener animales de compañía en las unidades funcionales la ley permite fijar prohibiciones adicionales, pero dentro de determinados límites.

En materia de animales de compañía, la jurisprudencia es contradictoria como hemos visto anteriormente, las restricciones decididas por los consorcistas de cada edificio se encuentran en el reglamento de Propiedad Horizontal, que se debe redactar en una escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Su cumplimiento es siempre obligatorio. Cabe aclarar que si es una modificación posterior al Reglamento originario no tiene efecto a quienes ya tienen animales de compañía en el edificio. Regirá para los futuros propietarios.

El reglamento interno del consorcio, son reglas que también buscan normar la buena relación entre los vecinos. Se ocupa de temas menores y de ciertas reglas de convivencia; su alcance está limitado por las normas generales, la buena fe, la moral y las buenas costumbres. Si alguien no cumple el reglamento de copropiedad o la ley de propiedad horizontal se convierte en infractor y se le pueden

aplicar penas de multa y hasta de arresto; si reincide, puede ser desalojado. Y además se lo puede demandar por daños y perjuicios.

Podemos afirmar que se pueden agregar o quitar clausulas prohibitorias en el reglamento de Propiedad horizontal, mediante una mayoría no menor de los dos tercios de los propietarios. La modificación debe consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Ahora bien, si nos encontramos con un reglamento en donde no dice nada con respecto a los animales de compañía y hay uno o varios en el edificio que emiten ruidos fastidiosos todo el día: La ley obliga a los vecinos a soportar los ruidos sólo hasta el límite de la normal tolerancia. Si se supera, el dueño es responsable por los daños que el animal provoque, incluidos esos ruidos. La ley a través de su artículo 2047 no solo se refiere a que queda prohibido a cualquier ocupante perturbar a los vecinos con ruidos molestos o alterar su tranquilidad en forma concreta, no solo la simple posesión de la mascota más allá de su tamaño o aspecto sino el daño que pudiere causar ya que si tratase de un accidente impredecible entraríamos en el ámbito del llamado caso fortuito (Cuestión de suerte que va más allá de precauciones normales que hay que tener). Por lo tanto, tener un animal en departamentos no solo exige una mínima diligencia es decir tenerlo bien controlado y que no produzca un temor (por supuesto menos un daño) fundado a los vecinos; motivo por el cual es necesario, previamente a tener un animal en un departamento, hacer un breve estudio sobre las características de este, fijarse aquella que se adapte más al lugar y a las características de nuestro hábitat, es una medida de salud para nuestros animales de compañía y para nosotros. Si tenemos un perro “guardián”, el miedo que puede inducir a los vecinos y su eventual peligrosidad, son elementos que la justicia toma en su contra tal como surge de fallos diversos de los cuales aparece también como se corrige esta situación. Con la simple precaución

de sacarlo (por los pasillos y hasta más allá del palier de entrada) atado (con bozal si se pudiera o el animal lo justificara) y en caso de que haya un ascensor único, por la escalera; requisitos básicos puntuales para evitarse problemas

¿Qué pasa cuando el reglamento de propiedad prohíbe la tenencia de animales de compañía?

La ley manifiesta, como ya lo expresara antes, que queda prohibido a cada propietario alterar la tranquilidad de los vecinos con ruidos o de cualquier otra manera. Esta prohibición genérica de la ley fue mutando en las normas que contienen algunos reglamentos de propiedad de departamentos en la prohibición de tener animales en dichas viviendas. Este tema es más controvertido, ya que si bien por un lado el comprador o locador de un departamento consiente con sus firmas las obligaciones contenidas en el reglamento de propiedad. Este tiene una multiplicidad de cláusulas a las cuales se produce la adhesión del firmante, al adherir con su firma el nuevo consorcista no puede cambiar ninguna de las cláusulas, es decir firma o se busca otro departamento, motivo por el cual, si bien contractualmente se puede ir más allá de la ley, no en otro sentido de esta ya que se estaría violando la ley y las cláusulas no pueden ser arbitrarias.

De modo que una simple prohibición incluida a “secas” en el reglamento puede de muchos modos violar el derecho a la intimidad del vecino y su derecho a la propiedad, que cada vez parece más absoluto. Motivo por el cual solo se puede prohibir la tenencia de animales en un consorcio si estos son molestos o perturbadores para los demás vecinos.

De cualquier modo, esta controversia debe resolverlas el juez en el caso puntual y es solo él quien puede desalojar al perro del departamento.

Titulo 3: Judicialización de las "molestias":

Muchas veces, nos encontramos que los reglamentos de Propiedad Horizontal no restringen la posibilidad de compartir la convivencia con animales de compañía. Por lo que se suscitan diversas situaciones como cuando nos encontramos con los pisos sucios del ascensor, hall ó cocheras, perros que ladran, gatos que maúllan como para poner de ejemplo y generan ruidos, personas que se asustan al ver los perros de sus vecinos (porque éstos son grandes o porque esas personas tienen fobias o aversión a los perros).

En estos casos, un sano criterio indica que ante todo debe preservarse el ámbito de convivencia, haciendo lo que esté al alcance de uno para entender al otro y evitarle incomodidades, tomando los recaudos necesarios. Los dueños de los perros, en este caso, no tienen restricción alguna por el parte del reglamento de Propiedad. Si deberán cuidar que su mascota, no generé molestias y no afecte los derechos de sus vecinos. La negligencia por un lado y la intolerancia extrema del otro, conducen en estos casos a la judicialización de estas molestias. Finalmente, un juez será el encargado de dirimir el tema.

Las personas son libres de realizar arreglos y convenciones que no estén en contra de la ley y una vez hechos tales acuerdos, tienen la obligación de "respetarlos". Sería preferible que coexistieran por un lado edificios aptos para mascotas y todos los copropietarios estarían felices y por otro, edificios no aptos para mascotas y también los propietarios vivirían en armonía.

La persona que tiene una mascota tiene la libertad de vivir en una casa con la misma, ó vivir en un edificio, que originariamente su contrato de copropiedad permitiese la tenencia de animales domésticos.

La persona que no le agraden los animales tiene también la libertad de vivir en una casa (sin animales domésticos) o vivir en un edificio que originariamente su contrato de copropiedad estipulara su prohibición.

El tema es delicado, porque si bien el propietario de un animal merece respeto, también merecen consideración los vecinos que contra su voluntad deben soportar los aspectos negativos de los animales sin ser beneficiarios, paralelamente, del cariño que brindan.
Los argentinos debemos hacernos cargo de una verdad que no por ser trillada, es menos elemental:
Nuestros derechos terminan allí donde empiezan los derechos de los demás.
Este principio es tan importante que podría decirse que encierra la solución de casi todos los problemas que tenemos como nación.

Muchos reglamentos de Propiedad Horizontal prohíben la tenencia de animales en los departamentos, en ese caso, hay que atenerse a la letra de esos reglamentos porque, en tanto son considerados "contratos de adhesión", obligan a los consorcistas como la ley misma.

Pero muchas veces los reglamentos nada dicen y es en esos supuestos cuando se pone en evidencia la calidad moral de las personas en conflicto.

Allí es donde aparece la falta de sentido común, el egoísmo, la falta de consideración y de respeto, etc. Y muchas veces, esas carencias morales de uno u otro llevan a los contendientes a dirimir la cuestión en los tribunales, donde prefieren dejarla en manos de un juez antes que asumirla por sí mismos como personas adultas y responsables.

No es lo mismo quejarse por la exclusiva razón de que el pulcro perro del vecino comparte el ascensor con los propietarios, que quejarse por los malos olores o los ladridos que ese perro pueda

producir.

No es lo mismo tener en un departamento de pequeñas dimensiones a un gato, que a siete, a un perro que a una jauría. No es igual tener un perro donde hay niños que juegan con él todo el día que poseer un animal silencioso que hace las veces de "acompañante terapéutico" para ciertas personas solas o minusválidas.

El criterio para seguir, en caso de que nada diga el reglamento, dependerá de las circunstancias del caso.

Por otra parte, muy difícilmente un juez ordene expulsar a un animal que no molesta a nadie y es la única compañía de una persona sola que lo necesita, aunque lo ordene el reglamento, porque las formalidades por las formalidades mismas carecen de sentido. La misión del juez es hacer justicia y no aplicar automáticamente el derecho conforme a las normas escritas. Si así fuera, no necesitaríamos jueces, sino un buen "software" que buscara las disposiciones legales aplicables. El tema, como todos los de propiedad horizontal, rebasa el marco estrictamente jurídico para extenderse al ámbito más amplio de la convivencia.

Los reglamentos que prohíben la tenencia de animales domésticos, lo cual debe ser respetado y cumplido. Sin perjuicio de ello, hay animales que son considerados acompañantes terapéuticos, por lo cual, si hay reclamos sobre su presencia en el edificio, los jueces evaluarán esa circunstancia, siendo difícil lograr sacarlos de la unidad funcional que habitan.

De todas formas, aun no diciendo nada el reglamento acerca de la posibilidad de vivir con animales de compañías (por lo cual lo que no está expresamente prohibido, está permitido) un animal de compañía no debe molestar en forma tal que exceda la normal tolerancia.

Ocurre que en los casos en donde nadie quiere judicializar el tema suelen los consorcios imponer multas a los propietarios u ocupantes renuentes a cumplir con las leyes y con las mínimas normas que impone la educación convivencial.

Ahora las multas establecidas en el Reglamento de Propiedad y con especificación de los motivos y montos a cobrar, si el Consorcio desea legalmente aplicarlas, debe iniciar acciones judiciales al propietario u ocupante.

El Consorcio que aplica las multas incorporadas a las expensas y no permiten el pago de éstas sin abonar las sanciones. El propietario u ocupante tiene la facultad de iniciar una demanda por consignación de expensas con costas y costos a cargo del Consorcio. Son de plano ilegales. No pueden ser aplicadas ni cobradas.

Es necesario enfatizar que imponer multas es facultativo de los jueces, salvo que los reglamentos contemplen específicamente la potestad de multar (como suele ocurrir en los clubes de campo).

No obstante, si nada establece sobre multas el reglamento consorcial, la legitimidad de las mismas se deberá apoyar en una asamblea, que, con un mínimo de dos tercios de votos computables, resolverá incorporar al reglamento multas, especificando las causales de su fijación, el canon y un sistema recursivo para evitar situaciones abusivas. Esto lleva a la intervención notarial pues resulta ser una modificación del reglamento, que debe ser inscripta en el registro de la propiedad inmueble de cada jurisdicción.

Titulo 4: Prohibiciones. Molestias y salubridad:

Si el reglamento no lo prohíbe, no existe impedimento para tener una mascota en el edificio. Por lo que se le exige a su dueño de tener a su compañero controlado para evitar que produzca daños y molestias.

En este marco, el único instrumento que tienen los administradores para mediar ante un conflicto entre vecinos es el reglamento interno de cada edificio, que establece medidas para una convivencia armónica. En ese documento puede estar expresamente prohibida la tenencia, o se la puede entender en términos de "perturbar" a los vecinos, como también lo plantea el Código Civil y Comercial.

En este sentido, "*la tenencia del animal no es pasible de una sanción, pero sí los daños y perjuicios que este origine*", explica Diana Sevitz, abogada, asesora y especialista en Propiedad Horizontal y Derecho Inmobiliario.

Por su parte, Carlos Ieno, especialista en administración de consorcios, destaca: "*Los reglamentos actuales en los que tenemos oportunidad de trabajar en su confección establecen el tipo de mascotas admitido (tamaño, raza, entre otras características) e incluso en algunos se ha incorporado de un modo novedoso un cargo adicional a pagar"*

En otros tiempos, las mascotas en su gran mayoría estaban en un entorno diferente: eran parte de una familia constituida o de personas mayores, en edificios con otras características. En cambio, hoy son mascotas de jóvenes con una vida atareada: estudios, trabajo, vida social, es decir, muchas horas fuera de las unidades, lo que implica que durante esas horas los animales estén solos. Se debe tener en cuenta los derechos del animal, es decir el lugar donde vivirá en relación

al espacio y su tamaño, el tiempo que estará solo, el calendario de vacunación, el alimento, la higiene, las necesidades y la movilidad, entre otras cuestiones que tienen que ver con la calidad de vida del animal de compañía y con la salubridad, ya que no podemos obviar que el responsable del compañero deberá limpiar y mantener aquellas áreas comunes en donde el animal pueda haber ensuciado, al igual que ser consciente que hay personas que no le gustan los animales o tienen cierto temor a que se les acerquen, por lo que tendrá que respetar esas situaciones ya sea tomando otro ascensor, o bajar o subir por las escaleras por ejemplo. Como venimos desarrollando, el hecho que no exista cláusula que prohíba la convivencia con animales de compañía, no nos exime de responsabilidades tan importantes como son evitar las molestias que puedan ocasionar como ladridos, maullidos, que el animal se salga de la unidad funcional y tenga la libertad de pasear por todo el edificio, siempre teniendo en cuanta el límite de la normal tolerancia.

Mantener las áreas comunes limpias de cualquier suciedad que pueda derivar de nuestros animales de compañía.

Al igual que cumplir con el deber de respetar sus derechos como el de tener una libreta sanitaria al día, es decir cumplir con el calendario de vacunación, si están enfermos asistirlos correctamente llevándolos al veterinario, y hacerse cargo del resto de aquellas cosas que hacen a su bienestar.

Más allá de las cuestiones de convivencia, también hay que considerar los derechos del animal de tener un trato digno

CAPITULO 6

JURISPRUDENCIA NACIONAL

Sumario:

Titulo 1: Primer caso “La orangutana Sandra”. Análisis

Titulo 2: Segundo caso: “Tarzán”. Análisis

Titulo 1: Primer caso "La orangutana Sandra". Análisis:

Breve desarrollo del fallo "orangutana Sandra": "Luego de vivir durante 24 años en cautiverio en un zoológico de Buenos Aires, Argentina, esta orangutana, de 33 años**.** En un fallo sin precedentes, la juez Elena Liberatori, declaró al animal como un ser "sintiente" y con derechos, convirtiéndolo en el primero en el mundo en gozar de este tipo de garantías. Desde ese momento la vida de Sandra cambió para siempre, pues en el fallo se determinó que se le debía buscar un lugar en el que se garantizara su bienestar.

Aunque el carácter de "persona no humana", que obtuvo en la primera instancia del proceso judicial fue revocado tras diversas apelaciones, persistió la condición de "ser sintiente"**,** gracias a la cual la orangutana se ganó un boleto para vivir en un espacio abierto y con otros animales de su misma especie: el santuario Centro de Grandes Simios (Center for Great Apes), en Florida, Estados Unidos, un lugar que la misma jurista se encargó de buscar; pues Sandra se convirtió casi que en una amiga, para quien Liberatori siempre quiso lo mejor**.** Si bien nuestro nuevo Cód. Civil no recoge las nuevas posturas sobre el estatus de los animales, y su art. 16 define que "los bienes materiales se llaman cosas", lo cierto es que, por su condición de seres vivos sintientes, excede su carácter patrimonial en circunstancias como la configurada en autos. Sin perjuicio de lo expuesto, cabe señalar, aunque esto resulte obvio, que la categorización de los animales como sujetos de derechos, no significa que estos son titulares de los mismos derechos que poseen los seres humanos, sino que se trata de reconocerles sus propios derechos como parte de la obligación de respeto a la vida y de su dignidad de "ser sintiente". Así, asiste razón a la querella en cuanto afirma que hoy gracias al conocimiento científico e interpretación jurídica que es dinámica y evolutiva; los animales no humanos no son considerados "cosas", son víctimas y titulares de derechos según la interpretación doctrinaria y jurisprudencial actual de los autores en la materia.

Asimismo, los estudios científicos que cita para sustentar su postura resultan contestes con la característica de “seres sintientes” que revisten los animales de este modo, corresponde señalar que los animales secuestrados en las presentes actuaciones no se tratan de objetos inmateriales sino de seres vivientes susceptibles de derechos, tal como lo ha sostenido la Sala ii de la CFCP, en cuanto que a partir de una interpretación jurídica dinámica y no estática, menester es reconocerle al animal el carácter de sujeto de derecho, pues los sujetos no humanos son titulares de derechos, por lo que se impone su protección en el ámbito competencial correspondiente.

Titulo 2: Segundo caso: “Tarzán”. Análisis:

Este caso "Tarzán". Es uno de los fallos más emblemáticos y ejemplares que se ha dictado en Argentina

Fallo: “Consorcio de Propietarios Av. Santa Fe 3336/38 c/Beltrán Ramón Osvaldo s/cumplimiento de reglamento de copropiedad" - CNCIV - SALA A - 21/04/2003”

“En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 21 días del mes de abril del año dos mil tres, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala "A" de la Exma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados "Consorcio de Propietarios Av. Santa Fe 3336/38 c/Beltrán Ramón Osvaldo s/cumplimiento de reglamento de copropiedad", respecto de la sentencia de fs. 77/79, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

“La sentencia de grado rechaza, con costas, la demanda promovida por el Consorcio de Propietarios de la Avda. Santa Fe 3336/3338 de la Capital Federal en contra del Sr. Ramón Osvaldo Beltrán para que se lo condenara a dar estricto cumplimiento del reglamento de copropiedad y del reglamento interno del edificio, procediendo al retiro de un animal (perro)) de

la unidad de la cual es copropietario.

Apela la denegatoria la actora, quien vierte los agravios de fs. 92/95, que no contestan.

La primera de las quejas, referida a la frase de la sentencia de grado que textualmente dice: "la tenencia de animales domésticos 'constituye, en principio, una agradable costumbre arraigada en la sociedad'", en manera alguna constituye un agravio en los términos del Art. 265 del código Procesal y menos aún autoriza a solicitar la nulidad del decisorio, pues no se advierte por la recurrente que el sentenciaste señaló que su parecer respecto de los animales domésticos lo era sólo 'en principio', locución adverbial ésta que se utiliza 'para referirse a lo que provisionalmente se acepte o acoge en esencia, sin que haya entera conformidad en la forma o los detalles' (Conf. "Diccionario de la Lengua Española - Real Academia Española", 21 ed. 2001, T. II;; Pág. 1834), de modo que lejos ha estado el distinguido sentenciaste de prejuzgar acerca del derecho o no a la tenencia de animales, perro en el caso, en un departamento, limitándose a fallar la causa del modo que estimaba justo, en base a una argumentación que, por cierto, no se comparte por la quejosa, pero de la cual, adelanto, participo, pese a que, también en principio, considero conveniente para los propios animales que vivan en lugares que lejos están de constituir su hábitat normal. Empero, juzgo que ello no obsta a mi voto en autos, pues debo hacerlo atendiendo a las circunstancias del caso y a las prescripciones legales vigentes en la materia. -

Yendo al fondo de la cuestión, estimo que la inaplicabilidad del reglamento interno ha sido acertadamente resuelta por el sentenciante, sin que la argumentación en contrario que se desarrolla la destituya. Es sabido que el valor de estos estatutos es similar al de los de copropiedad en cuanto a las obligaciones de los copropietarios de respetarlos, pero la validez de sus cláusulas depende que no estén en colisión con las del reglamento básico del consorcio, ni con las de la ley 13512, por lo que su materia propia abarca todos aquellos asuntos de interés

común que no afecten el derecho de propiedad, de modo que su dictado debe hacerse en asamblea, por mayoría de votos computados en la forma que determine el reglamento de copropiedad, en el caso, las del Art. 32 inc. g) del instrumento de fs. 8/26. Aprobada la normativa interna, es obligatoria para todos los consorcistas, inclusive los ausentes y los que votaron en contra, y, respecto de los sucesores singulares de los copropietarios, también los obliga como si hubieran participado de su sanción

Ahora bien, la cláusula XVI del Reglamento interno en cuanto prescribe: 'queda prohibido a partir de la aprobación por la Asamblea de las modificaciones al presente reglamento, la tenencia de animales domésticos...', es inequívocamente extraña a una reglamentación de convivencia, pues implica una restricción al uso y goce del dominio de las unidades por parte de sus titulares, materia propia del reglamento de copropiedad, por lo que ante su inexistencia en éste debió, procederse por vía de adición o reforma que, como tal, exigía del voto de los copropietarios en la forma prevista por la norma consorcial antes citada y, de aprobarse, era necesario llevarlo a escritura pública e inscribirlo en el Registro de la Propiedad, por estricta aplicación tanto del Art. 9 de la ley 13512, como de su correlación con los Arts. 975 a 978 del Código civil, pues no puede considerarse en este caso a la escritura pública como una formalidad relativa, debiendo tenerse presente que el Art. 1183 prescribe que cuando la forma instrumental fuere exclusivamente decretada en una determinada especie de instrumento, el contrato no valdrá si se hiciese en otra forma (conf. Sala 'C' de esta Cámara en el Derecho 138-671).-

Pese a no haberse probado conqué mayoría se aprobó el reglamento interno, aunque lo hubiere sido con la exigida en el estatuto madre, las omisiones legales en que se incurriera hacen inaplicables las nuevas estipulaciones al demandado, que adquirió el dominio de su unidad con posterioridad y que no estaba obligado a compulsar los libros de actas de asambleas para enterarse acerca de si la tenencia de animales domésticos, perro como dije, estaba o no

autorizada, pues ello debía surgir del estatuto o de sus reformas inscriptas en el Registro de la Propiedad (conf. Sala 'C' del Tribunal en El Derecho 16-332).-

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 mínimas, no las perturbaciones a que se refiere el Art. 6 inc. b) de la ley 13512, están dentro de ese mínimo de molestias que la convivencia humana obliga a tolerar, de modo que pretender la exclusión de un animal por el sólo hecho de serlo, importaría un ejercicio abusivo de derecho (conf. Susana Lambois en Bueres - Higthon 'Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial', t. 5, Pág. 750, N° 3 y su cita).-

En definitiva, juzgo que la sentencia de grado deberá ser confirmada, sin imposición de costas en esta Alzada, desde que no medió controversia (conf. Art. 68, 2da. Parte, del Código Procesal).-

Los doctores HUGO MOLTENI Y ANA MARIA LUACES votaron en el mismo sentido, por razones análogas a las expresadas en su voto por el señor Vocal preopinante. –

Resumen: En un edificio de la avenida Santa Fe al 3.300, en el barrio de Palermo, en Capital Federal tiene una regla de acero: no se permiten mascotas. La familia que vive en el piso 11° igual se compró un labrador color arena. Y el consorcio estalló: convocó a asambleas, le envió cartas documento a los infractores y al final los demandó, todo para que llevaran al animal a otra parte. Luego de dos años de juicio, la Justicia falló a favor de "Tarzán" el labrador arena: resolvió que el perro puede quedarse en su casa y, de paso, advirtió sobre las cláusulas abusivas que suelen tener los reglamentos de muchos edificios de propiedad horizontal.

Las costas del juicio fueron pagadas por todos los propietarios, ni bien los dueños del labrador fueron notificados de su victoria judicial, se dieron el gusto de pasarles una notita por debajo de la puerta a cada uno de los vecinos: "Desde un principio sostuvimos que la mentada prohibición reglamentaria cercena el derecho de propiedad", se felicitaron.

"Tarzán", el protagonista del expediente 104.811/01 de la Justicia Civil porteña, vive con el abogado Ramón Beltrán, su esposa Araceli y los tres hijos del matrimonio. El hombre se oponía a que llegara un animal a la casa porque decía que no iba a estar bien en un departamento, pero cuando sus hijos bautizaron al labrador de ese modo lo enternecieron.

Desde entonces, a mediados de 2000, a poco de instalarse, el administrador del edificio tocó el timbre del piso 11° blandiendo el severo reglamento interno: "Queda prohibida la tenencia de animales domésticos, como así también la visita de personas portando los mismos".

La discusión fue subiendo de tono. Y aunque en el mismo edificio hay otras mascotas, como el lindo gatito de la jueza penal Elena Do Pico Farrel, el consorcio resolvió en una asamblea extraordinaria demandar a "Tarzán" y familia. El expediente cayó en el juzgado N° 69, a cargo del juez Carlos Frontera que les dio la razón a los dueños del labrador. Dijo en su sentencia que ese tipo de prohibiciones no pueden realizarse en un reglamento cualquiera, sino que deben consignarse en el reglamento de copropiedad y en una escritura pública.

Por el contrario, según se desprende del expediente judicial, el consorcio argumentaba, entre otras cosas, que todas estas normas deben ser cumplidas por igual. El abogado del edificio, prefirió no hacer comentarios sobre el caso.

El consorcio apeló de inmediato. Y en un fallo dictado por los jueces Jorge Escutti Pizarro, Hugo Molteni y Ana María Luaces, de la Sala I de la Cámara Civil, volvió a ganar "Tarzán". La sentencia confirma el criterio de la anterior, pero hace una advertencia sobre esta clase de cláusulas en edificios: "No pueden aplicarse con estrictez e irrazonablemente; la exclusión de un animal por el solo hecho de serlo, importaría un ejercicio abusivo del derecho".

CAPITULO 7

DERECHO COMPARADO

Casos jurisprudenciales internacionales. Como se plantean y solucionan los problemas de cláusulas prohibitivas o limitativas en la Propiedad Horizontal en otros países del mundo

Sumario:

Titulo1: Caso 1 "Juan Fernando Ruelas Noa c/la junta de vecinos de edificio Antonio Miroquesada"

Titulo 2: Caso 2: "Rufus" contra Edificio Vitacura Chile.

Titulo 3 Posturas sobre las cláusulas prohibitivas o limitativas de animales en la Propiedad Horizontal en otros países del mundo. Colombia y Uruguay

CASO 1: "Juan Fernando Ruelas Noa c/ la Junta de vecinos del edificio Antonio Miroquesada"

El Tribunal Constitucional de Lima Perú, declaró fundada por mayoría una demanda de amparo presentada contra la junta de propietarios de un edificio de departamentos de Magdalena, la que en su reglamento interno estableció prohibiciones sobre la tenencia de mascotas y el uso de ascensores junto a animales de compañía en sus instalaciones. Entre sus argumentos, el máximo organismo constitucional considera que estas restricciones constituyen "una transgresión a los derechos al libre desarrollo de la personalidad y al libre tránsito".

La demanda -declarada fundada por cinco votos a favor y dos en contra - fue presentada por Juan Fernando Ruelas Noa, propietario de un departamento del piso 16 del edificio Antonio Miroquesada y dueño de una perra llamada Chira**.** El demandante compró el inmueble en diciembre de 2012, época en la que el reglamento interno de la junta no prohibía la tenencia de mascotas.

Tras tener su departamento en alquiler, Ruelas Noa regresó a habitarlo en 2015, año en el que la junta de propietarios inscribió en registros públicos su nuevo reglamento, que prohíbe la tenencia de mascotas, con excepción de las que ya estuvieran en el edificio antes de la modificación. Además, prohíbe el uso del ascensor a los propietarios que vayan acompañados de sus animales, bajo amenaza de multa. Ruelas Noa indicó en su demanda que, pese a tener a su mascota desde antes de la modificación del reglamento, la junta pretendía aplicarle la prohibición. Además, denunció que subir y bajar 16 pisos afecta a la salud de su mascota, que sufre "una lesión articular en su columna".

En mayo de 2016, Ruela Noa presentó una demanda ante el Poder Judicial para que ordene a la junta de vecinos que no se apliquen las prohibiciones, pero fue rechazada en primera instancia

por el Primer Juzgado en lo Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima, por considerar que el plazo para su presentación había vencido. Luego, la Cuarta Sala Civil de Lima confirmó la primera decisión judicial.

Ante estas negativas, la demanda llegó al Tribunal Constitucional, que consideró que el argumento de extemporaneidad expuesto por las instancias judiciales previas no era correcto, porque "el actor sigue viviendo con su mascota y la Junta Directiva continúa exigiéndole el cumplimiento de las disposiciones".

El Tribunal Constitucional dio recomendaciones para la tenencia de mascotas en los edificios de departamentos.

Finalmente, el Tribunal Constitucional de Lime Perú, declaro doctrina jurisprudencial los fundamentos de esta sentencia en el sentido de ampliar lo dispuesto en el presente caso a otros casos similares de modo que todos los operadores jurídicos y ciudadanos en general tengan en consideración que cualquiera de las prohibiciones de tenencia de mascotas en edificios, de adquisición de nuevas mascotas y del uso de ascensor en compañía de ellas, resultan desproporcionadas y configuran una transgresión de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y al libre tránsito.

A ello se suma que de ninguna manera se puede prohibir la entrada de los perros guía que acompañan a las personas con discapacidad**.**

La abogada Sonia Córdova indicó que a partir de esta sentencia del Tribunal Constitucional de Lima "muchas personas se van a poner a pensar dos veces antes de restringir los derechos" de las personas con mascotas. Además, señaló que su aplicación debe darse a nivel nacional.

Explicó que es un tema que tendrán que regular los vecinos a través de nuevos reglamentos, en los que se establezcan horarios y espacios para las personas que tienen mascotas. Agregó que también puede ser un incentivo para que los constructores de condominios consideran áreas para los animales de compañía.

En el caso puntual de la sentencia contra la Junta de Vecinos del edificio Antonio Miroquesada, dijo que, de no acatarse el fallo del Tribunal Constitucional de Lima, el agraviado puede acudir a la fiscalía para una denuncia penal por desacato de la sentencia.

En su argumentación, el Tribunal Constitucional de Lima, advierte que resulta innecesaria la prohibición absoluta de mascotas o la prohibición del uso del ascensor para transportarlas, pues, antes de tales prohibiciones**,** las juntas de propietarios podrían convenir en alternativas o medidas menos gravosas, tales como el establecimiento de horarios para el uso de ascensores en compañía de las mascotas, fijar medidas de seguridad para el transporte de dichos animales, recurriendo por ejemplo, al uso de correas, bozales o maletas portátiles (en el caso de mascotas pequeñas), entre otras.

Asimismo, dispuso que los tenedores de mascotas, dadas las normas de salubridad, tienen la obligación de limpiar los desperdicios que pudiesen generar sus mascotas o disipar cualquier olor con el uso de ambientadores, estableciéndose sanciones proporcionales para quienes no cumplan con tales obligaciones.

Titulo 2: Caso 2: "Rufus" contra Edificio Vitacura Chile.

En un fallo unánime, la Corte de Apelaciones de Santiago de Chile acogió una demanda y estableció que una cláusula de un contrato de copropiedad que prohíbe la tenencia de mascotas en

un condominio de edificios, vulnera los derechos de los habitantes del conjunto habitacional.
La sentencia sostiene que tal prohibición materia de esta controversia se encuentra inmerso en un reglamento que debe ser respetado por todos los copropietarios, arrendatarios, o tenedores de la unidad, pero está fuera del ámbito de los objetivos propios del mismo y, su impropiedad es de tal envergadura que impone una limitación al ejercicio de un derecho de propiedad que en la actualidad tiene características especies. En efecto, impedir mantener una mascota con sus dueños, implica un actuar abusivo, al colocarlo en la situación de tener que abandonar al animal en el supuesto que nadie lo reciba, lo que es sancionado actualmente como maltrato o crueldad animal conforme al artículo 291 bis del Código Penal, según lo señalado en el artículo 12 de la Ley 21.020, aunado a que se incumplirá las obligaciones de una tenencia responsable, en cuanto que si es dueño, al menos, corresponde proporcionarle buen trato, alimento, albergue, debiendo corresponder este último, según su artículo 10, al domicilio de su responsable -que será su dueña en este caso- o el lugar que se destine para su cuidado, pero esto último, en este caso, no puede tener lugar si se coacciona a su dueña a sacarlo del domicilio, pudiendo el retiro ser dañino para el animal colocando a la demandante en una situación de infringir el ordenamiento jurídico.
Por último, la Corte de Apelaciones estableció que la cláusula del reglamento de copropiedad es contrario a la ley y ordenó sustituirlo por lo siguiente: Mantener en cualquier espacio común o bien de dominio común, animales domésticos.

Titulo 3 Posturas sobre las cláusulas prohibitivas o limitativas de animales en la Propiedad Horizontal en otros países del mundo:

A) Colombia

En Colombia podemos decir, luego de investigar, lo siguiente ¿Puede la asamblea de propietarios prohibir la tenencia de animales de acompaña? La Corte Constitucional de Perú se ha expedido respecto a este tema después de varios conflictos que se suscitaron con respecto a demandas sobre tenencia de animales de compañía en distintos complejos habitacionales "que supone el ejercicio de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar".

La Corte ha sostenido que el derecho a mantener un animal de compañía debe ser protegido y respetado por el Estado, por ser una manifestación de la autonomía de cada ser humano, siempre y cuando no se ocasionen perjuicios a los demás y no se vulnere el orden jurídico.

La Corte sostuvo que la asamblea de propietarios podía regular ciertos aspectos relativos a la tenencia de animales domésticos, pero no podía prohibir su permanencia. La asamblea puede, por ejemplo, establecer un límite al número de animales domésticos permitidos, requerir a los propietarios para que brinden debida atención a los animales y la adopción de medidas que permitan que la permanencia de los animales no resulte abusiva, peligrosa ni molesta. En todo caso, estas medidas deben resultar proporcionales y deben tomarse solo cuando resulten necesarias.

La Corte reconoce que la tenencia de animales de compañía en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal puede ser molesta para los demás propietarios. Sin embargo, aclara que es responsabilidad del dueño del animal de compañía brindarle la debida educación al, utilizar bozales o cadenas y mantener limpios los lugares utilizados por los animales. Se reconoce, entonces, que los tenedores de animales domésticos son responsables por cualquier

daño o perjuicio que estos puedan causar y tienen a su cargo la vigilancia y cuidado de los animales.

Para la Corte, imponer sanciones a aquellas personas que tienen animales de copania en conjuntos o edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal implica una vulneración de derechos fundamentales. La Corte aclara que las disposiciones de la asamblea que restrinjan o sancionen la tenencia de animales domésticos son ineficaces, incluso sin son adoptadas por la mayoría de los miembros de la asamblea de propietarios, pues implican restricciones al ejercicio de derechos fundamentales.

La Corte también ha señalado que resulta, totalmente, inconstitucional prohibir el transporte de animales de compañía en los ascensores. En varias sentencias, la Corte tuteló los derechos fundamentales de los ciudadanos al que se le habían prohibido trasportar a sus animales en los ascensores de un conjunto residencial. La Corte sostuvo que la medida resultaba desproporcionada e inadmisible, a la luz del ordenamiento jurídico colombiano y de la Constitución Política, por lo que ordenó la modificación del reglamento.

En los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios con régimen de propiedad horizontal, podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad".

De la lectura de este artículo, se puede llegar a la equivocada conclusión de que las tres cuartas partes de la asamblea general o de las juntas directivas de la copropiedad pueden prohibir que los propietarios de zonas privadas tengan en ellas a los caninos potencialmente peligrosos. Sin embargo, la Corte Constitucional, en una de sus sentencias, sostuvo que este artículo

mencionado era exequible, esto es, constitucional, pero solo en el sentido de que era posible prohibir la permanencia de los caninos potencialmente peligrosos en zonas comunes. La Corte aclaró que no era constitucional prohibir la presencia, posesión o tenencia de estos caninos en las zonas privadas ni tampoco restringir su tránsito por las zonas comunes.

¿Cómo puede defender sus derechos en caso de prohibición de tenencia de animales domésticos por parte del administrador, el Consejo de Administración o la asamblea general en conjuntos o edificios sometidos a la propiedad horizontal?

En este tipo de casos, el mecanismo judicial procedente y adecuado para defender sus derechos es una tutela. Con esta, se busca que el juez constitucional tome las medidas necesarias, con el fin de proteger los derechos fundamentales de los tenedores y propietarios de animales domésticos en conjuntos residenciales y edificios sometidos a la propiedad horizontal.

B) Uruguay: Ante la situación planteada por una propietaria que le prohibían tener a su perro junto con ella aplicándole una multa la Comisión Nacional de Bienestar Animal llego a la conclusión de que los edificios de copropietarios no pueden prohibir a través de sus reglamentos la tenencia de animales de compañía a sus ocupantes. La Comisión resolvió que la propiedad es un bien especialmente tutelado por la Constitución de la República.

Los uruguayos se refieren que ya era hora que tan reaccionaria determinación, fuera prohibida por una institución estatal pertinente en el tema. A solicitud de parte interesada la Comisión de Bienestar Animal se expidió sobre la situación planteada por una propietaria a la que se le prohibía tener su perro junto con ella, aplicándole una multa económica.

Agrega que su prohibición únicamente es admisible por una norma legal, es decir aquella sancionada por el Poder Legislativo y que cumpla con los requisitos de que se persigue un interés general. Los animales son objetos de propiedad por lo que, en ese marco, el derecho de propiedad sobre un animal de compañía, el goce de dicho derecho y por extensión el de la tenencia a cualquier título, no puede ser prohibido salvo norma legal en la forma y condiciones que se menciona.

En las leyes de propiedad horizontal, individualmente y en su conjunto, no se prohíbe la tenencia de perros ni de animales en general en los bienes individuales ni comunes. En tal contexto, una cláusula por la cual en un reglamento interno se pretenda prohibir la tenencia de perros u otro animal de compañía, es violatorio de la Constitución nacional y por efecto nula, por cercenar el derecho de propiedad y/o tenencia a cualquier título, de animales de compañía de los copropietarios del edificio.

Desde el año 2009 se encuentra vigente la ley Nº 18.471 que establece un principio protector para con los animales y formula una serie de prohibiciones y obligaciones para los tenedores de animales a cualquier título.

Una prohibición de tenencia de perros o animales de compañía en general, surgida de la decisión de una asamblea de copropietarios, debe ser evaluada críticamente al tenor del principio protector que la ley referida preceptúa.

Los animales son considerados objetos merecedores de protección por disposición de la ley, por su carácter de seres vivos y sensibles, conforme se reconoce a nivel internacional. Por lo que, a diferencia de otros objetos, la conducta de las personas debe dirigirse a primar su bienestar y su protección. Además, la ley mencionada establece que el tenedor de un animal está obligado a

proporcionarle alojamiento, a no abandonarlo y se prohíbe que se realice algún acto injustificado que genere daño o estrés excesivo del animal.

CONCLUSION:

Después de haber investigado y desarrollado este trabajo final podemos decir que quienes vivimos, o hemos compartido parte de nuestra vida, con animales de compañía, sabemos el alto escalón en el que se encuentra el valor "amistad". Es una relación realmente especial, en la que se conjuga el afecto, el sentido de familia, la fidelidad.

Consideramos que compartir la vida de un animal de compañía involucra el proyecto existencial de la persona humana, lo que abarca aquellos goces de la vida que se reflejan en la actuación cultural, social, intelectual, etcétera. Se trataría, de lo que se denomina como "interés de afección" según algunos autores. Al ser así, se generan legítimas expectativas del titular que merecen ser protegidas, se destaca la necesidad de otorgar una tutela especial a estos seres que tanto representan para una o más personas, y también para la comunidad en general. Sin duda, una sociedad que respete y cuide a sus animales tendrá un estándar de calidad superior.

El Régimen de propiedad horizontal y el convivir con animales de compañía es un tema que nos planteamos cuando decidimos comprar o alquilar un departamento y tenemos animales al momento de hacerlo, o luego de mudarnos decidimos adoptar o comprar un perro, gato, pez o cualquier otro animalito que pueda convivir en un departamento.

Si bien muchas veces no es tenido en cuenta el reglamento de propiedad para verificar si menciona la tenencia de animales de compañía, es vital solicitarlo y leerlo antes de tomar la decisión y concretar la venta o el alquiler, para evitar posteriores sorpresas o malos momentos, que pueden llegar en casos extremos, a instancias judiciales.

En lo posible siempre antes de comprar o alquilar un departamento que se encuentre afectado al régimen de propiedad horizontal es de vital importancia leer el reglamento de copropiedad y

administración que lo rige, dado que al escriturar se manifiesta la aceptación de todo su contenido, por lo tanto, se está asumiendo la obligación de cumplir con cada una de sus cláusulas.

Si al leer el reglamento vemos que existe una cláusula en la cual se prohíbe la convivencia de animales de compañía, debemos pensar bien el concretar la operación de compra venta o alquiler si tenemos mascotas o interés en tener con posterioridad a la mudanza, ya que de hacerlo se incurre en una violación a dicho instrumento, pasible de sanciones. Al administrador le bastara con acreditar la violación del reglamento (o sea la presencia del animal) para realizar las acciones que conduzcan al cese de la infracción es decir al desalojo de los animales.

Sin embargo, existen casos en los cuales pese a la prohibición expresa, el consorcio tolera la presencia de animales de compañía. Aquí, en principio, no cabría una acción legal contra unos, en supuesta discriminación de otros infractores. Pero si existiera alguna situación con respecto a una mascota que produzca molestias, como lo establecido en el Artículo 2047 inc. b del Código Civil y Comercial donde esta prohibido perturbar la tranquilidad de los demás que exceda la normal tolerancia como ser ladridos constantes, el administrador, puede acreditar la violación del reglamento de propiedad y exigir que se retire al animal, pese a que otros consorcistas tengan mascotas. Es decir, que, en este caso en particular, existe tolerancia pese a la prohibición, pero ante las molestias que pueden ocasionar, el administrador puede actuar haciendo valer el reglamento.

Cuando la convivencia con animales está permitida o el reglamento no dice nada sobre el tema, debemos interpretar que "lo que no está expresamente prohibido está permitido", por lo cual en estos casos no hay restricción alguna para el ingreso de animales al edificio.

Pero es muy importante destacar que, si el reglamento de propiedad no dice nada al respecto, no puede prohibirse con posterioridad por reglamento interno. Lo que si puede hacerse es una reforma del reglamento de propiedad, lo cual solo puede realizarse a través de una asamblea extraordinaria,

con la mayoría absoluta de los consorcistas, y a su vez, esta reforma tiene que estar homologada por escribano público.

Sin embargo, esta nueva prohibición en virtud de la reforma del reglamento no tiene efectos retroactivos, es decir, no se aplica para los consorcistas que ya tenían animales antes de su reforma, sino que rige para los que se muden luego de dicha reforma.

El Art 2047de Código Civil y Comercial de la Nación referido a las prohibiciones, es el que se invoca cuando a pesar de estar permitida la tenencia de animales, éstos ocasionan molestias al resto de los vecinos, ya sea por ladridos, porque hacen sus necesidades en las partes comunes, porque son mordedores o causen cierto temor a los vecinos. Esto quiere decir que el administrador, aunque esté permitida la tenencia de mascotas, puede accionar contra el dueño de esta, en los casos mencionados, pero ya no por infracción al reglamento, sino por violación a la a lo dispuesto en el mencionado artículo.

Sin embargo, sin llegar a esta instancia cualquiera de estas situaciones puede encontrar solución si el propietario de la mascota toma algunas precauciones y si los vecinos aportan una dosis de tolerancia y se encuentra un equilibrio.

En los casos de que no se logre una solución pacífica entre los vecinos y el administrador, puede llegarse a la vía judicial, como sucede en muchos casos.

Pese a que la jurisprudencia en la mayoría de los casos ha fallado a favor del dueño de la mascota, las aguas están divididas, y existen casos en los cuales ha fallado a favor del administrador o el resto de los consorcistas.

Por lo general, tienden a fallar de acuerdo con lo que establece el reglamento de propiedad.

Sin embargo, hay un fallo bastante importante al respecto que es “Consorcio de Propietarios Av. Santa Fe 3336/38 c/Beltrán Ramón Osvaldo s/cumplimiento de reglamento de copropiedad”. donde se ha demandado a los dueños de “Tarzán”, un labrador de color arena, para que saquen al perro

de la unidad. El motivo que inicia esta demanda es precisamente, la prohibición expresa de la tenencia de animales de acuerdo con el reglamento interno. El juez les dio la razón a los dueños del labrador, diciendo en la sentencia que ese tipo de prohibiciones no pueden realizarse en reglamentos interno, sino que deben consignarse en el reglamento de propiedad y en una escritura pública. La sentencia hace una advertencia sobre esta clase de cláusulas en edificios: "No pueden aplicarse con estrictez e irrazonablemente; la exclusión de un animal por el solo hecho de serlo, importaría un ejercicio abusivo del derecho".

El abogado de los dueños de “Tarzán”, en la contestación de demanda, hizo referencia al derecho a la propiedad y al "derecho al afecto”.

Es sabido que el valor de estos reglamentos internos es similar al de los de propiedad en cuanto a las obligaciones de los propietarios de respetarlos, pero la validez de sus cláusulas depende que no estén en colisión con las del reglamento básico del consorcio, ni con el Código Civil y comercial de la Nación, de modo que su dictado debe hacerse en asamblea, por mayoría de votos computados en la forma que determine el reglamento de Propiedad.

Cuando nos encontramos viviendo en una propiedad horizontal cuyo reglamento nos prohíbe la convivencia con animales y algún propietario tiene la necesidad por una orden medica de tener un animal de asistencia o de apoyo emocional, en estos casos el conjunto de propietarios no puede negarse a que el animal de asistencia viva en el edificio y en el caso de que lo hicieran, se debería solucionar atreves de la justicia.

REFERENCIAS

1 ADRE, Graciela Regina. (2019) *Ánima. Animales no humanos (ANH) y la Propiedad Horizontal (PH*). Argentina.

2 ALTERINI, Atilio, (2015) *Derecho Privado*, segunda edición. Actualizada. Abeledo Perrot

3 BORDA Guillermo (2019*). Tratado de Derecho Civil. Contratos*. 2da Edicion Actualizada. Perrot

4 BORDA, Guillermo (2019). *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*. 2 da Edición Actualizada. Perrot

5 CAUSSE-PETTIS. (2018*) Incidencia del Código Civil y Comercial.* Hammurabi.

6 Código Civil y Comercial de la Nación. Segunda edición *libro IV Derechos Reales*. Infoleg. http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/texact.htm.

7 FARINA, Juan Maria. (2011) *Contratos Comerciales Moderno*. Tomo II. Astrea, Buenos Aires.

8 GONZÁLEZ SILVANO, Maria de las Victorias. (2019) *Manual de derecho Animal*. Edición: Primera Lugar Edición: CABA Editorial: Jusbaires .

9 HERRERA, Marisa, Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso Editorial: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación Mayo de 2016. *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Tomo V Libro Cuarto (Derechos Reales).* Artículos 1882 a 2276

10 HIGHTON, Elena Inés, (2015) *Derechos Reales, Propiedad Horizontal.* Hammurabi. Buenos Aires.

11 LORENZENTTI, Ricardo. (Editores 2015) *Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Comentado. Tomo II.* Rubinzal. Culzoni.

12 MARIANI DE VIDAL, Mariana. (2016) *Derechos Reales Tomo II.* Editorial Zavalía. Buenos Aires. Argentina.

13 RINESSI, Antonio Juan. (2006) *Contratos tomo I Parte General*. Astrea, Buenos Aires.

14 American Veterinary Medical Association. (2012). *U.S. pet ownership & demographics sourcebook*. Schaumberg, IL, American Veterinary Medical Association.

15 American Pet Products Association (s.f.). Pet industry market size & ownership statistics. Recuperado el 15 de Marzo *http://www.americanpetproducts.org/press_industrytrends.asp*

16 Bovisio, M., Fuentes, V., Gonzalez, B. B., Lencinas, O. E., Mestres, N. A., Rodríguez, O., … & Marcos, E. R. (2004). Relevamiento demográfico de animales domésticos en la Ciudad de Buenos Aires. Año 2004. *Trabajo original. Instituto de Zoonosis Luis Pasteur.*

17 Díaz Videla, M. (2015). El miembro no humano de la familia: las mascotas a través del ciclo vital familiar. *Revista Ciencia Animal*.

18 Díaz Videla, M., Olarte, M. A., & Camacho, J. M. (2015). Perfiles BASICCOS del humano compañero del perro: Una revisión teórica en antrozoología guiada por el enfoque multimodal. *Revista Argentina de Ciencias del Comportamiento*.

19 Dirección General de Estadística y Censos. (2016). Informe módulo de Tenencia responsable y sanidad de perros y gatos. Encuesta anual de hogares 2014. *Ministerio de Hacienda, Ciudad Autónoma de Buenos Aires*. Recuperado el 15 de Marzo de 2016 de: *https://www.estadisticaciudad.gob.ar*

20 Gutiérrez, G., Granados, D., & Piar, N. (2007). Interacciones humano-animal: características e implicaciones para el bienestar de los humanos. *Revista Colombiana de Psicología*.

21 Herzog, H. A. (2012). *Los amamos, los odiamos y... los comemos: Esa relación tan especial con los animales*. Barcelona: Kairós.

22 Kobayashi, M. A. (2011). Representaciones e imaginarios perrunos: desde Grecia hasta la Conquista de América. *Universum: Revista de humanidades y ciencias sociales.*

23 Real Academia Española. (2014). Mascota. En *Diccionario de la lengua española* (23.ª ed).