

PROHIBIDO ANIMALES: LOS ANIMALES COMO “SERES SENTIENTES” EN LOS CONTRATOS DE ALQUILER *

Elena Trujillo Villamor
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 26 de marzo de 2022

1. Objeto de la consulta

El Centro de Estudio de Consumo (CESCO) recibe una consulta de la OMIC de Quintanar de la Orden a razón de las implicaciones de la Ley 17/2021, de 15 de diciembre, de modificación del Código Civil, la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil, (en adelante, Ley 17/2021)¹ sobre el régimen jurídico de los animales. Se traslada la siguiente cuestión:

- ¿Puede entenderse nula la cláusula de prohibición de entrar animales de compañía en un contrato de arrendamiento a raíz de la consideración de los animales como seres vivos sintientes?

* Trabajo realizado en el marco del Contrato con referencia 2022-COB-10892 financiado con cargo al Proyecto Convenio de colaboración entre la UCLM y el Ilustre Colegio Notarial De Castilla-La Mancha (17 enero 2014) (OBSV) con referencia CONV140025, que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera; a la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2021-GRIN31309, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC) y a la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana.

¹ BOE núm. 300, de 16 de diciembre de 2021.

Cabe acudir a la normativa relativa a la igualdad de trato, la regulación de los arrendamientos urbanos, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU)² y a la modificación del Código Civil producida por la Ley 17/2021.

2. Los animales no son sujetos de derecho

Es cierto que los animales han dejado de ser consideradas “cosas muebles” tal y como estipula el nuevo artículo 333 del Código Civil³ y que son considerados seres sintientes (nuevo artículo 333.bis del CC) pero esto no implica que los animales sean considerados personas.

Los animales no han dejado de ser objeto de derecho a pesar de que en diversas reformas realizadas por la nueva Ley 17/2021 parece asimilar a los animales con las personas, así sucede en las estipulaciones del convenio regulador durante los procesos de divorcio o separación, donde parece equiparar a los hijos y los animales.

La reforma del Código Civil respecto a los animales ha creado una categoría intermedia entre las personas y las cosas muebles, los “seres sintientes”. Esto implica que los animales no estarán encuadrados dentro de las cosas muebles y por supuesto tampoco serán personas, aunque se les haya añadido ciertos derechos y prohibiciones que son inherentes a las personas, como la imposibilidad de que puedan ser pignorados o embargados o tener en cuenta el bienestar del animal para saber qué cónyuge separado se quedará con la custodia del mismo. No obstante, los animales siguen siendo propiedad de las personas y pueden seguir siendo comprados, vendidos y abandonados.

El hecho de calificar a los animales como seres sintientes no tiene implicación en lo relativo a los contratos de arrendamiento. Que se les haya considerado en esta categoría y que sean capaces de “sentir” no debe modificar nada en el derecho del propietario a establecer las condiciones del arrendamiento.

Sin embargo, el énfasis de la norma por acercar cada vez más a los animales de compañía como parte de la unidad familiar sí que puede provocar dudas sobre la validez de una cláusula en la que se prohíba la tenencia de mascotas en un inmueble arrendado, ya que no se prohibirá que se arriende una vivienda a personas que portan una cosa mueble, como si de un cuadro se tratase, sino que la prohibición conlleva no arrendar un inmueble a una persona dueña de un ser sintiente.

Antes de entrar a analizarlas, hay que poner de manifiesto que al igual que la Ley 17/2021 ha modificado la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil no ha modificado el

² BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994.

³ «Artículo 333.: Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles. También pueden ser objeto de apropiación los animales, con las limitaciones que se establezcan en las leyes».

régimen de arrendamientos urbanos en ningún punto, es decir la LAU no ha sufrido cambios.

3. Autonomía de la voluntad Vs igualdad de trato y no discriminación

El planteamiento que obliga a realizar la consulta es si la autonomía de la voluntad que rige los contratos de arrendamiento pueda verse cercenada por la exigencia de igualdad de trato y no discriminación. Es decir, ¿es discriminatorio no celebrar un contrato de alquiler a las personas que son dueñas de un animal frente a las personas que no tienen mascota? Esta hipótesis se podría plantear antes de esta reforma de la Ley 17/2021, pero con la introducción de la categoría de “seres sintientes” obliga a analizar esta problemática con mayor hincapié.

Pues bien, partiendo de esta premisa ¿el dueño de un animal pueda alegar discriminación si no se acepta celebrar con él un contrato de alquiler, por el hecho de ser dueño de un “ser sintiente”? Se trataría de una discriminación entre particulares en relaciones inter privadas y habría que ponderar el conflicto que surge entre libertad e igualdad.

La LAU establece en su artículo 4.2: «respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil». Este precepto de la LAU viene a apuntalar la autonomía de la voluntad como piedra angular en los contratos de arrendamiento.

Esta disposición es un indicio de la validez de cualquier cláusula sobre la “admisión” a la vivienda en alquiler que estipule el arrendador. Sin embargo, estas relaciones interprivadas se ven subordinadas a la Constitución y por tanto deben respetar el artículo 14: «Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social».

¿Qué ocurre en aquellos casos de alquiler de vivienda que no aceptan mujeres, o personas de un origen racial determinado, o de otra orientación sexual o incluso menores de edad por el simple hecho de pertenecer a estos colectivos? ¿Es esta práctica conforme a derecho? ¿No puede el arrendador alquilar su vivienda a quién quiera?

La respuesta debiera ser afirmativa: el arrendador elige con quién quiere celebrar su contrato de arrendamiento, pero, sin embargo, existe una excepción a esta autonomía de la voluntad y es que no constituya una discriminación. Esto supone una reducción de la autonomía de la voluntad del propietario, pero permitir que prime en estos casos la

autonomía de la voluntad podría llegar a suponer la exclusión de ciertos colectivos al acceso a la vivienda.

A colación de este argumento se encuentra la Directiva 2000/43/CE del consejo de 29 de junio de 2000 relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato de las personas independientemente de su origen racial o étnico. En esta Directiva se persigue la protección de la igualdad de trato y no discriminación de las personas por razón de su etnia u origen racial en distintos ámbitos públicos y privados. Entre ellos, se deberá mantener este principio de igualdad de trato en el acceso a bienes y servicios disponibles para el público y la oferta de los mismos, incluida la vivienda (artículo 3.1.h)⁴.

Igualmente, en distintas normativas autonómicas como la de Cataluña, Ley 19/2020, de 30 de diciembre, de igualdad de trato y no discriminación⁵ se impulsa la no discriminación en el acceso a la vivienda y así estipula en su artículo 14 que los poderes públicos deben «Velar por erradicar cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda, mediante el establecimiento de medidas de acción positiva en favor de colectivos vulnerables y de la penalización de conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda»⁶.

Estas cuestiones encuentran vinculación con el derecho de admisión, con la diferencia de que no se trata de locales abiertos al público sino de viviendas privadas. Este derecho de admisión no es absoluto, sino que está sujeto a cumplir con el mandato constitucional de no discriminación⁷.

El simple hecho de que se trate de un contrato en el que la relación de confianza entre las partes es uno de los pilares básicos para su celebración, no basta para excluirlo de la prohibición de discriminación, tal y como indican las legislaciones europeas. «Lo que ha

⁴ Asimismo, puede observarse la Directiva del consejo 2004/113/CE de 13 de diciembre de 2004 por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres al acceso a bienes y servicios y su suministro. En este caso, se pretende combatir la discriminación sexual en el acceso a bienes y servicios y su suministro por razón del sexo. Señala esta Directiva que «Sólo podrán admitirse diferencias de trato cuando estén justificadas por un propósito legítimo» (considerando 16) y acude al ejemplo de alquiler de vivienda, estipulando que por razones de intimidad y decencia podría solo arrendarse a un solo sexo (en supuestos como la oferta de alojamiento hecha por una persona en una parte de su vivienda).

⁵ DOGC núm. 8307, de 31 de diciembre de 2020.

⁶ De forma paralela, su artículo 14.3 establece «Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento o intermediación inmobiliaria, tanto públicos como privados, deben respetar el derecho a la igualdad de trato y a la no discriminación en las operaciones comerciales, tanto para viviendas como para locales de negocio». Lo que finalmente implica cercenar parte de la autonomía de la voluntad de los sujetos privados que arrendan una vivienda de su propiedad.

⁷ Así, por ejemplo, en la sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Penal) Sentencia núm. 1089/1998 de 29 septiembre (RJ 1998\6467) en la que el dueño de un establecimiento de compraventa de coches se negó a vender un vehículo a persona por razón de su pertenencia a una determinada etnia. El TS ratificó la condena de la Audiencia Provincial de Murcia desestimando el recurso de casación y condenó al autor por un delito de denegación discriminatoria de una prestación (artículo 512 CP).

sido decisivo para el legislador europeo al prohibir discriminaciones en el acceso a la vivienda es la idea de que ésta es un bien esencial para la vida ordinaria de los ciudadanos. No tener acceso a ella supone claramente una exclusión social»⁸.

Toda esta argumentación pivota sobre un supuesto, y es la discriminación a personas por los motivos señalados de forma expresa en la CE: nacimiento, raza, sexo, religión u opinión. Pero, ¿qué ocurre con los dueños de animales? ¿es un motivo de discriminación que puedan alegar?

La mención de unas categorías expresas por el artículo 14 de la CE no es un listado *numerus clausus*, de hecho, se menciona «cualquier otra condición o circunstancia personal o social» como cláusula abierta donde puedan incluirse otros supuestos. Por tanto, está prohibido la discriminación por otros motivos como la edad o la transexualidad⁹.

Las categorías expresamente mencionadas por el artículo 14 de la CE responden a discriminaciones arraigadas históricamente que afectan a colectivos habitualmente y tradicionalmente marginados. Se podría decir que las categorías expresamente señaladas en la CE en diferentes situaciones de la vida cotidiana podían representar una situación de vulnerabilidad. ¿Las personas que son dueñas de animales podrían enmarcarse en grupos en situación de vulnerabilidad?

El Tribunal Constitucional ha dado criterios para encuadrar una situación en la cláusula abierta dispuesta en el artículo 14 «cualquier otra condición o circunstancia personal o social»¹⁰. Constituyen los argumentos esgrimidos por el TC, «el arraigo histórico de la diferenciación, la existencia de prejuicios normativos y sociales que ubican a la minoría en posiciones desventajosas y contrarias a la dignidad». No parece que el “colectivo” de los dueños de mascotas estén dentro de estos supuestos que estipula el TC.

Otro supuesto sería si no hubiese ninguna vivienda que se alquilase a los dueños de animales, en ese caso, como indica el profesor Revorio «la mayor o menor publicidad de la oferta o la potencial generalidad en el acceso a un bien o servicio, determinan la imposibilidad de discriminar a determinados colectivos del mismo. Lo decisivo en estos casos es el alcance más o menos general de oferta y la exclusión de un colectivo determinado». Esto sí sería un motivo que pudiese alegar el “colectivo” de dueños de animales para que se considerase que son objeto de discriminación¹¹.

⁸ AGUILERA RULL, A., “Prohibición de discriminación y libertad de contratación”. Revista para el análisis del Derecho, (www.indret.com). Barcelona, febrero 2009. (30 páginas).

⁹ STC 176/2008, de 22 de diciembre.

¹⁰ STC 41/2006 de 13 de febrero, f.j.4

¹¹ REVORIO DÍAZ, F.J., *Discriminación en las relaciones entre particulares*. Tirant to blanch, México DF, 2015. Págs. 122-123.



Y yendo más allá, si tener un animal o no tenerlo es una manifestación del libre desarrollo de la personalidad. ¿Puede el propietario arrendador limitar este derecho? Cualquier cláusula que estableciese el arrendador como prohibir al arrendatario, por ejemplo, tener hijos o mantener relaciones con una persona del mismo sexo sería nula de pleno derecho por atentar a la dignidad y al libre desarrollo de la personalidad. No es que se niegue al arrendamiento a las familias con hijos, sino que se prohibiera tener hijos a las personas que van a arrendar la vivienda. El propietario no podría alegar ante esta hipotética situación un interés digno de protección. Sin embargo, en el caso de los dueños de animales, el propietario sí podría alegar un interés como el posible riesgo de deterioro y suciedad de su vivienda (arañazos en paredes y puertas o menoscabo del suelo, por ejemplo).

Además, no se puede olvidar que el propietario arrendador puede decidir qué uso puede darse a su vivienda dentro de unos límites de respeto a los derechos de la persona, como, por ejemplo, alquilar como piso de estudiantes o piso turístico. ¿Sería nulo condicionar la tenencia de animales de compañía para celebrar un contrato de alquiler? Esta limitación en el uso de la vivienda forma parte del lícito derecho a condicionar el uso del inmueble alquilado dentro de los límites de respeto a los derechos de la persona que ostenta el propietario. Pudiendo invocar causa que justifique algún interés del dueño: producir riesgos adicionales para el inmueble, por ejemplo.

De momento, no parece plausible que prosperen estos argumentos que podrían esgrimir los dueños de los animales para que se declarase nula la cláusula de no tenencia de mascotas. El hecho de tener o no mascota y que sea éste un motivo para impedir acceder a una vivienda y para celebrar el pertinente contrato de arrendamiento sujeto al principio de la autonomía de la voluntad, no se consideraría discriminatorio, sino parte de la libertad de contratación de la que goza el arrendador y propietario del inmueble.

Tal y como indica la profesora Inmaculada Vivas Tesón: « Podría plantearse que, en línea con el viraje experimentado en el estatus jurídico del animal y con el fin de desterrar completamente de nuestro ordenamiento la vieja concepción de su cosificación, la LAU, que, en relación a los arrendamientos para uso de vivienda contiene varias normas imperativas tendentes a la protección del inquilino (como, entre otras, las relativas a la fianza), incluyera una nueva que, de conformidad con ese nuevo paradigma en la relación humano-animal, impidiese vetar la tenencia de animales de compañía en el inmueble, lo que constituiría un límite legal infranqueable al ejercicio de la autonomía privada que preside las relaciones contractuales ex art. 1255 del C.c. Pero lo cierto es que, a día de hoy, dicha disposición no existe y, por consiguiente, no es aplicable lo establecido por el art. 6 de la LAU, a saber: “son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice”.



La posible inclusión de una norma prohibitiva en este sentido obligaría al legislador a hacer un cuidadoso balance de los intereses en juego y a discernir si resultaría o no excesivo limitar la capacidad de autorregulación de las relaciones jurídicas reconocida a los particulares a través del contrato (que no es, desde luego, la misma a la manifestada en el testamento). Además, puestos a prohibir, habría que impedir numerosos acuerdos que, en nuestros días, se adoptan en el seno de las relaciones inter privados, como, por ejemplo, el alquiler de un piso de estudiantes sólo a chicas o la contratación de productos y servicios Adults Only.»¹².

4. Conclusión

Por tanto, después de la argumentación expuesta, a la pregunta que se plantea al comienzo: ¿puede entenderse nula la cláusula de prohibición de entrar animales de compañía en un contrato de arrendamiento a raíz de la consideración de los animales como seres vivos sintientes? La respuesta es que actualmente, con la normativa de arrendamientos urbanos y con la Ley 17/2021, la cláusula en la que se prohíbe entrar animales para acceder a arrendar una vivienda no será considerada nula. Este tipo de cláusula no supone, de momento, la vulneración del artículo 14 de la Constitución, no es discriminatoria ni vulnera la igualdad de trato a las personas.

La Ley 17/2021 no ha modificado el régimen de arrendamientos urbanos para establecer la imposibilidad de estipular cláusulas como la que se plantea en la consulta y, por tanto, habrá que esperar al futuro y a conocer si el afán del legislador continúa en la senda de personificar cada vez más a los animales pudiendo llegar a considerar que el hecho de no arrendar la vivienda por tener un animal de compañía sea un motivo de discriminación o limitación al libre desarrollo de la personalidad.

Hasta la fecha, ni la Constitución, ni ninguna ley obliga a tratar de la misma forma a quien tiene un animal de compañía y a quien no lo tiene. No hace falta ir muy lejos en el tiempo para encontrar situaciones que permitieron un tratamiento diferente sin que cupiese discriminación, así en el estado de alarma se permitía salir a la calle a quién tuviese perro y se prohibía a quién no lo tuviera. ¿Por qué no admitir trato diferente en materia de uso de una vivienda en régimen de arrendamiento?

¹² VIVAS TESÓN, I. (2022). Si los animales son seres sintientes, ¿es posible prohibir la tenencia de un animal de compañía en una vivienda? Revista CESCO De Derecho De Consumo, (41), 44-63. https://doi.org/10.18239/RCDC_2022.42.2963