

LAS CLÁUSULAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE PROHÍBEN LA TENENCIA DE MASCOTAS

ARTÍCULO

GÉNESIS CABRERA ALDARONDO*

INTRODUCCIÓN.....	523
I. LA VIVIENDA COMO RECURSO ESENCIAL Y LA ESCASEZ GLOBAL DE BIENES INMUEBLES	525
II. LA VIVIENDA COMO UN RECURSO ESENCIAL Y LA ESCASEZ DE BIENES INMUEBLES EN PUERTO RICO.....	526
III. CLÁUSULAS RESTRICATIVAS EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LA PROHIBICIÓN DE MASCOTAS.....	529
IV. LAS CONTRIBUCIONES DE LAS MASCOTAS Y SU IMPORTANCIA SOCIAL: LA FAMILIA “MULTIESPECIE”	532
V. LOS DERECHOS DE LAS MASCOTAS EN PUERTO RICO	533
VI. LAS CLÁUSULAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE PROHÍBEN LA TENENCIA DE MASCOTAS	535
VII. LAS MASCOTAS EN PAÍSES EXTRANJEROS.....	538
A. Medidas implementadas por países extranjeros.....	538
VIII. EXCEPCIONES A LAS CLÁUSULAS QUE PROHÍBEN LAS MASCOTAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS.....	546
CONCLUSIÓN.....	550

INTRODUCCIÓN

El alquiler de bienes inmuebles en Puerto Rico y alrededor de América Latina ha aumentado,¹ exponencialmente en años recientes, así como también ha aumentado el canon mensual de arrendamiento. El incremento en el costo del alquiler surge a consecuencia de la escasez de inmuebles para la compraventa y la disponibilidad en general de conseguir un lugar en donde vivir.² En Puerto Rico, este problema social ha contribuido al sufrimiento de muchos puertorriqueños que atraviesan el proceso de conseguir vivienda

• Estudiante de tercer año de la Escuela de Derecho y redactora de la Revista Jurídica, UPR.

¹ Victoria Dannemann, *Cada vez hay más arrendatarios en América Latina*, DW (1 de julio de 2024), <https://www.dw.com/es/cada-vez-menos-casa-propia-y-más-alquiler-en-américa-latina/a-69528626>.

² Denisse López, *La crisis global de la vivienda ahoga a las clases medias*, EL PAÍS (14 de septiembre de 2024), <https://elpais.com/economia/2024-09-15/la-crisis-global-de-la-vivienda-ahoga-a-las-clases-medias.html>.

en el archipiélago,³ lo que ha resultado en que los puertorriqueños opten por recurrir al arrendamiento de bienes inmuebles.

Los contratos de arrendamiento contienen un sinnúmero de cláusulas a las que una persona deberá aceptar para vivir en dicho lugar.⁴ Por ejemplo, aquellas referentes al mantenimiento de la propiedad, el pago de utilidades, modificaciones o alteraciones que se puedan hacer a la propiedad. Una de las más comunes es la cláusula de prohibición de mascotas en las propiedades, la cual prohíbe la presencia de cualquier tipo de mascotas en las residencias. Este tipo de condición genera serios problemas para aquellas personas que solo tienen la alternativa de arrendar una propiedad, y a su vez, tienen mascotas a su cargo, ya que esto les limita aún más las pocas opciones vivienda que tienen de por sí. Las mascotas son de gran importancia para las familias puertorriqueñas, pues, para muchos, no es un simple animal, es un miembro del núcleo familiar, a quien aman, valoran y respetan.⁵

A pesar del rol que las mascotas ocupan en nuestra vida, no se les han reconocido los derechos que merecen socialmente.⁶ Las cláusulas contractuales que prohíben a las mascotas en las propiedades sujetas a arrendamiento generan grandes preocupaciones en la vida de aquellos que tienen mascotas.⁷ Por tanto, nos enfrentamos a un problema social que provoca un efecto dominó para las personas en búsqueda de un lugar donde vivir que tienen mascotas y para las mascotas que, a su vez, son excluidas de las viviendas asequibles.

La literatura sobre esta restricción contractual continúa en aumento, especialmente en América, en donde no se han desarrollado políticas públicas que atiendan esta situación de vivienda en específico. En la actualidad, países como Australia, España, Inglaterra, Alemania, entre otros, han generado nuevas legislaciones en beneficio de los inquilinos con mascotas, así como nueva literatura jurídica sobre el tema.⁸

En este artículo, evaluaremos cómo las cláusulas contractuales que prohíben la tenencia de mascotas afectan sustancialmente la vida de las personas, especialmente, la de los puertorriqueños. El efecto que crea es que la población tenga menos acceso a las viviendas, y que el número de mascotas abandonadas aumente. Asimismo, examinaremos el impacto legal y las acciones afirmativas que otros países han empleado para proteger los derechos de los arrendatarios con mascotas. Estudiaremos el impacto social que tienen

3 John Nogueras Gantú, *El futuro del mercado de alquiler en Puerto Rico: Exenciones contributivas, vivienda asequible y la brecha entre arrendamientos a largo y corto plazo*, MICROJURIS (15 de marzo de 2025), <https://aldia.microjuris.com/2025/03/15/el-futuro-del-mercado-de-alquiler-en-puerto-rico-exenciones-contributivas-vivienda-asequible-y-la-brecha-entre-arrendamientos-a-largo-y-corto-plazo/>.

4 Jonatgan Calvopina, *Términos esenciales de un contrato de arrendamiento*, ABOGADO.COM (1 de agosto de 2024), <https://www.abogado.com/recursos/ley-del-propietario-y-del-arrendatario/t-rminos-esenciales-de-un-contrato-de-arrenda.html>.

5 Andrea Padilla Villarraga, *Los animales son familia. Desarrollo del concepto familia Multiespecie*, dA. DERECHO ANIMAL (FORUM OF ANIMAL LAW STUDIES), vol. 14.1 (27 de diciembre de 2023), <https://doi.org/10.5565/rev/da.641>.

6 *Manual para el ciudadano sobre conceptos básicos de Derecho, Legislación y Bienestar de los Animales*, Edición de 2020, ORGANIZACIÓN NACIONAL DE DERECHO DE LO ANIMALES, <https://ayudalegalpr.org/files/CE6D35A7-BoDD-E05A-5001-17185067F894/attachments/E09F0E3-F9F6-499C-ABD8-E3D7BE9844Bo-manual-onda.2012.pdf> (última visita 25 de abril de 2025). (p.10)

7 Emma R. Power, *Renting with pets: a pathway to housing security?*, HOUSING STUDIES (25 de julio de 2016), <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2016.1210095#abstract>.

8 *Id.*

las mascotas, sus contribuciones para con los seres humanos y los derechos que a estos se les han reconocido con el objetivo de demostrar el gran efecto perjudicial que las cláusulas restrictivas tienen en la vida de la mascota y su dueño.

I. LA VIVIENDA COMO RECURSO ESENCIAL Y LA ESCASEZ GLOBAL DE BIENES INMUEBLES

Hay necesidades básicas que todo humano tiene y que deben ser satisfechas. En el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 establece que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios . . .”.⁹ Cada una de estas garantías son esenciales para cualquier ser humano, pero la realidad que se enfrenta actualmente es que cada vez son menos las personas que tienen el privilegio de contar con estos derechos, especialmente el derecho a la vivienda. El derecho a la vivienda es uno de suma importancia que se ha visto afectado con el pasar de los años; cada vez son menos las personas que cuentan con la capacidad monetaria para adquirir una vivienda propia.¹⁰

La crisis de vivienda es un fenómeno experimentado globalmente por millones de personas.¹¹ De estas, quienes mayormente sufren esta problemática son los miembros de la clase media.¹² Este problema social ocurre como resultado de la concurrencia de distintos factores, pues no hay una respuesta singularizada sobre las variables exactas que lo causan. Primeramente, se estima que para el año 2025, se necesitarán alrededor de mil millones de nuevos hogares para satisfacer la cantidad de vivienda necesarias para la población en general, lo que demuestra el estado de escasez inmobiliario actual.¹³ Adicional a eso, en los países desarrollados o en vías de desarrollo, el noventa y siete por ciento de las viviendas disponibles son inaccesibles para las personas que las necesitan por no tener la capacidad financiera para adquirirlas.¹⁴

En Estados Unidos, algunos estados registraron que durante los pasados diez años, los precios de las viviendas se duplicaron y aumentaron en un promedio de noventa y nueve por ciento.¹⁵ Incluso, en veinte estados los precios de vivienda han aumentado en más del cien por ciento con respecto a la década anterior.¹⁶ Esto implica que, además de no haber suficiente inventario para satisfacer la demanda de propiedades, aquellas que sí son posibles vender son inaccesibles económicamente para las personas que las necesitan. Esto ha

⁹ I Universal Declaration of Human Rights art. 25, G.A. Res. 217A (III), U.N. Doc. A/810 at 71 (Dec. 10, 1948).

¹⁰ https://nlihc.org/sites/default/files/Gap-Report_2023_Spanish.pdf

¹¹ Victoria Masterson, What has caused the global housing crisis- and how can we fix it?, WORLD ECONOMIC FORUM (16 de junio de 2022), <https://www.weforum.org/stories/2022/06/how-to-fix-global-housing-crisis/>.

¹² Denisse López, *A global housing crisis is suffocating the middle class*, EL PAÍS (29 de septiembre de 2024), <https://english.elpais.com/economy-and-business/2024-09-29/a-global-housing-crisis-is-suffocating-the-middle-class.html>.

¹³ *Id.*

¹⁴ *Id.*

¹⁵ Amaya Verde & Javier Figueroa, *Así se duplicó el precio de las casas en 10 años: esto es lo que ocurrió en tu estado*, UNIVISION (29 de mayo de 2024), <https://www.univision.com/especiales/noticias/infografias/2024/precios-casas-estados-eeuu/>.

¹⁶ *Id.*

resultado en que los ciudadanos recurran al arrendamiento, lo que en Estados Unidos se refleja en que alrededor de un treinta y cuatro por ciento de las propiedades disponibles son arrendadas y un cincuenta y dos por ciento de los inquilinos pagan más de treinta por ciento de su sueldo solamente en renta.¹⁷

En Europa, el mismo problema se ha reflejado como un aumento de un cuarenta y ocho por ciento en los precios de compraventa y alquiler de propiedades.¹⁸ Aunque algunos países han intentado implementar políticas públicas diversas para lidiar con este problema, la escasez de inmuebles se produce por una serie de factores que deberán ser atendidos para mejorar las condiciones de la disponibilidad de residencias. La crisis de vivienda es solo el tope de todos los problemas que se generan como resultado de esta carencia.

II. LA VIVIENDA COMO UN RECURSO ESENCIAL Y LA ESCASEZ DE BIENES INMUEBLES EN PUERTO RICO

En Puerto Rico, al igual que a nivel internacional en tiempos recientes, el problema de la escasez de inmuebles ha escalado a grandes niveles.¹⁹ La vivienda, a pesar de ser indispensable para el bienestar de la sociedad, ha escaseado por actos orquestados por quienes les corresponde proporcionar los recursos para cubrir esta necesidad básica.²⁰ Según el Tribunal Supremo de Puerto Rico, la vivienda es “centro de trabajo, es familia, es lugar donde se reúne y se ampara un grupo de seres humanos”.²¹ La escasez de vivienda adecuada, crea un problema social que deteriora a la sociedad y que, en esencia, provoca un efecto de contagio en el que, mientras no se atienda el problema inicial, otros problemas sociales comenzarán a desarrollarse.²² Se ha establecido que “el acceso a una vivienda adecuada puede ser la condición previa para el disfrute de varios derechos humanos, en particular en la esfera del trabajo, la salud, la seguridad social, el voto, la privacidad y la educación.”²³

Este fenómeno es lo que ha pasado en Puerto Rico, pues las crisis que ha atravesado el país han provocado un efecto dominó en el colapso de todos sistemas que proveen los servicios esenciales, no solo en el ámbito de la vivienda. No obstante, varios eventos han agravado la crisis experimentada en ese último ámbito, desde los huracanes Irma y María hasta la pandemia de COVID-19. Estos eventos han provocado un deterioro pro-

17 Ashley Kilroy, *Renting Statistics 2024*, FORBES (14 de febrero de 2024), <https://www.forbes.com/advisor/renters-insurance/renting-statistics/>.

18 López, *supra* en la nota 2.

19 Efraín Montalbán Ríos, *La falta de propiedades no se solucionará a corto plazo*, EL VOCERO (21 de abril de 2023), https://www.elvocero.com/economia/otros/la-falta-de-propiedades-no-se-solucionar-a-corto-plazo/article_dfa5a3b4-dd64-11ed-9f06-e377b5c7c1d2.html.

20 Damaris Suárez, et. al., *Una pesadilla para los puertorriqueños conseguir hogar, mientras otros acaparan propiedades*, CENTRO DE PERIODISMO INVESTIGATIVO (19 de diciembre de 2022), <https://periodismoinvestigativo.com/2022/12/una-pesadilla-para-los-puertorriquenos-conseguir-hogar-mientras-otros-acaparan-propiedades/>.

21 Banco de Santander v. Rosario Cirino, 126 DPR 591, 597 (1990).

22 *El derecho a una vivienda adecuada*, ONU-HABITAT, [HTTPS://WWW.OHCHR.ORG/SITES/DEFAULT/FILES/DOCUMENTS/PUBLICATIONS/FS21_REV_1_HOUSING_SP.PDF](https://www.ohchr.org/sites/default/files/documents/publications/FS21_REV_1_HOUSING_SP.PDF) (última visita 18 de abril de 2025).

23 *Id.*

gresivo en la calidad y la disponibilidad de las viviendas como recurso esencial.²⁴ Considerando solo los huracanes y terremotos, 300,000 viviendas se vieron afectadas, lo que produjo el desplazamiento de puertorriqueños a otros países con una mejor oportunidad de vivienda.²⁵

La crisis de vivienda ha dificultado la compra y el arrendamiento de bienes inmuebles a tal nivel que es un proceso frustrante y desesperante para quienes aspiran adquirir la titularidad de una propiedad. Se estima que existe un déficit de 20,000 viviendas en Puerto Rico.²⁶ Para mitigar la escasez de viviendas en Puerto Rico, se estima que se deberán construir alrededor de 3,000 residencias anualmente durante dos décadas para alcanzar la cantidad de viviendas necesarias para los puertorriqueños.²⁷ Cada inmueble ubicado en Puerto Rico “pertenece a una isla de reducida extensión y acosada por problemas de sobrepoblación, falta de vivienda y desempleo”.²⁸ Este problema social se ha desarrollado, en gran parte, por el aumento de personas extranjeras que buscan beneficiarse de las exenciones contributivas proporcionadas por el gobierno de Puerto Rico y el aumento de las unidades de alquiler a corto plazo, como lo son aquellas promovidas en plataformas como *Airbnb*.²⁹ Ya no se trata de meramente ser un comprador cualificado, pues, a pesar de tener todas las cualificaciones requeridas, hay una oferta limitada de propiedades disponibles para la venta, lo que resulta en una desigualdad entre la oferta y la demanda.³⁰ Un estudio realizado por Estudios Técnicos Inc. sobre el Índice de Vivienda Asequible reveló que solamente un sesenta por ciento de las familias en Puerto Rico tienen la capacidad monetaria para la aprobación de un préstamo hipotecario.³¹ Además, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano estima que alrededor de 300,000 hogares emplean un treinta por ciento de los ingresos en costos de vivienda.³² Según una investigación del Centro de Periodismo Investigativo (en adelante, “CPI”) el precio promedio de una propiedad ha aumentado aproximadamente un sesenta y tres por ciento entre los años 2012

24 Cielo Naara Rios Camacho, *¿Qué causa el desplazamiento en Puerto Rico?*, NUEVE MILLONES (8 de junio de 2023), <https://www.9millones.com/story/que-causa-el-desplazamiento-en-puerto-rico>.

25 *Id.*

26 Damaris Suárez et al., *Una pesadilla para los puertorriqueños conseguir hogar mientras otros acaparan propiedades*, CENTRO DE PERIODISMO INVESTIGATIVO (19 de diciembre de 2022), <https://periodismoinvestigativo.com/2022/12/una-pesadilla-para-los-puertorriquenos-conseguir-hogar-mientras-otros-acaparan-propiedades/>.

27 Vanessa De Mari-Monserrate, *Hogares dignos: un asunto prioritario y urgente*, EL NUEVO DÍA (22 de septiembre de 2022), <https://www.elnuevodia.com/opinion/punto-de-vista/hogares-dignos-un-asunto-prioritario-y-urgente/>.

28 Rosario Cirino, 126 DPR en la pág. 597.

29 Suárez, *supra* nota 26.

30 Sharon Minelli Pérez, *Las propiedades reposeídas ya no se venden a precio de ganga*, EL NUEVO DÍA (17 de abril de 2022), <https://www.elnuevodia.com/negocios/bienes-raices/notas/las-propiedades-reposeidas-ya-no-se-venden-a-precio-de-ganga/>.

31 Frances Rosario, *La falta de vivienda accesible en la Isla tiene a muchas familias mudándose de casa en casa*, PRIMERA HORA (24 de septiembre de 2022), <https://www.primerahora.com/noticias/puerto-rico/notas/la-falta-de-vivienda-accesible-en-la-isla-tiene-a-muchas-familias-mudandose-de-casa-en-casa/>.

32 *Cerca de la mitad de los hogares que alquilan una vivienda tienen una carga excesiva de costos; los porcentajes varían según la raza*, UNITED STATES CENSUS BUREAU (12 de septiembre de 2024), <https://www.census.gov/newsroom/press-releases/2024/renter-households-cost-burdened-race/renter-households-cost-burdened-race-spanish.html>.

y 2021.³³ El precio promedio de un bien inmueble figura entre los \$179,649 en los primeros tres meses del año 2023, mientras que en el año 2024, ha surgido un incremento de veinticinco por ciento en estos precios, elevándose a \$224,484.³⁴ Se estima que alrededor de más de 60,000 familias desean adquirir o alquilar una propiedad, pero, por distintas variables, no lo han logrado.³⁵ Asimismo, la clase social que mayormente se ve afectada por esta escasez son los trabajadores jóvenes.³⁶

Como resultado de la dificultad y los impedimentos de oficializar una compraventa de un inmueble, los puertorriqueños recurren a la segunda opción de vivienda, el arrendamiento. En Puerto Rico, un veintinueve punto ocho por ciento de la población viven en una propiedad arrendada, esta cifra es sin contar aquellas propiedades destinadas a alquileres de corto plazo.³⁷ Según la licenciada Ariadna Godreau, los puertorriqueños invierten mucho más de treinta por ciento de sus ingresos en un alquiler.³⁸ El precio de alquiler promedio es de \$2,900.00, mientras que el salario promedio era de \$1,600.00 mensuales.³⁹ El arrendamiento, además de ser costoso para el bolsillo de los arrendatarios, priva a las personas de ciertos beneficios mediante las cláusulas contenidas en los contratos. Parecería ser que conseguir un inmueble para arrendar es menos complicado que conseguir uno para comprar, pero los resultados recientes han demostrado que ambas transacciones se han convertido en una tarea difícil. No tan solo se ha dificultado el proceso de encontrar una propiedad para arrendar, sino que los precios de aquellas propiedades que están disponibles para ser arrendadas exigen una mensualidad que muchos puertorriqueños no pueden pagar. Además de la dificultad en el costo de arrendamiento, el proceso contractual de formalizar el arrendamiento limita aún más la cantidad de vivienda disponible.

33 Omayra Sosa Pascual et al., *Una pesadilla para los puertorriqueños conseguir hogar mientras otros acaparan propiedades*, CENTRO DE PERIODISMO INVESTIGATIVO (19 de diciembre de 2022), <https://periodismoinvestigativo.com/2022/12/una-pesadilla-para-los-puertorriquenos-conseguir-hogar-mientras-otros-acaparan-propiedades/>.

34 Maricarmen Rivera Sánchez, *Aumenta 25% el precio promedio de la vivienda en Puerto Rico*, EL NUEVO DÍA (10 de septiembre de 2024), <https://www.elnuevodia.com/negocios/construccion/notas/esta-situacion-es-preocupante-se-agrava-la-capacidad-de-los-puertorriquenos-de-conseguir-vivienda-asequible/>.

35 Sharon Minelli Pérez, *Nuestros trabajadores no están consiguiendo vivienda asequible: en ciernes una crisis de acceso a un hogar*, EL NUEVO DÍA (11 de octubre de 2023), <https://www.elnuevodia.com/negocios/bienes-raices/notas/nuestros-trabajadores-no-estan-consiguiendo-vivienda-asequible-en-ciernes-una-crisis-de-acceso-a-un-hogar/>.

36 *Id.*

37 Leoncio Pineda Dattari, *Viviendas ocupadas en PR: 70% son dueños y casi 30% inquilinos vía renta*, NOTICEL (30 de mayo de 2023), <https://www.noticel.com/economia/top-stories/20230530/viviendas-ocupadas-en-pr-70-son-duenos-y-casi-30-inquilinos-via-renta/>.

38 Martiza Cañizares, *Ni pa' comprar, ni pa' alquilar: crisis de vivienda asequible*, WAPA.TV (14 de septiembre de 2023), https://wapa.tv/noticias/especiales/ni-pa-comprar-ni-pa-alquilar-crisis-de-vivienda-asequible/article_da7b9f30-5355-11ee-bfa5-4fcd5782fe9.html.

39 Sharon Minelli Pérez, *Sube a \$2,990 el alquiler promedio en Puerto Rico*, EL NUEVO DÍA (21 de noviembre de 2022), <https://www.elnuevodia.com/negocios/bienes-raices/notas/sube-a-2990-el-alquiler-promedio-en-puerto-rico/>.

III. CLÁUSULAS RESTRICTIVAS EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LA PROHIBICIÓN DE MASCOTAS

Los contratos de arrendamiento en Puerto Rico se regulan mediante el Código Civil de 2020.⁴⁰ En caso de ser un inmueble sujeto a un régimen de propiedad horizontal, rige también la Ley de Condominios de Puerto Rico.⁴¹ En un arrendamiento, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso y disfrute de un bien a cambio de un precio cierto.⁴² El arrendatario tiene la obligación de conservar el bien y darle mantenimiento hasta terminar el arrendamiento.⁴³ Nuestro ordenamiento jurídico establece que se podrá pactar cualquier cláusula en los contratos de arrendamiento siempre que no sea contraria a la ley, a la moral o al orden público.⁴⁴ Las obligaciones que impone el Código Civil a los arrendatarios son sustancialmente mayores que a los arrendadores. Asimismo, el arrendador tiene pocas limitaciones en cuanto a las cláusulas que puede incluir en el contrato de arrendamiento.

Aunque es el principio rector en nuestra sociedad que las personas tienen derechos sobre su propiedad privada, al uso, goce y disposición de su propiedad con exclusión de todos los demás, todo derecho tiene sus limitaciones.⁴⁵ Nuestro ordenamiento jurídico ha validado las restricciones voluntarias, las servidumbres y las políticas que regulan el uso que se le podrá brindar a un inmueble. En el Código Civil del 2020 se reconoce que, “si bien existe un poder subjetivo del sujeto que ostenta el derecho de dominio, este derecho, como tantos otros, incluyen intrínsecamente deberes y responsabilidades como parte integrante de su ejercicio y disfrute”.⁴⁶ Asimismo, el Código Civil de 2020 incorporó secciones nuevas para establecer las restricciones a la propiedad también se rigen por otra legislación especial aplicable. Por tanto, la posibilidad de pautar normas que restrinjan el derecho de propiedad es posible, porque, hoy día, la propiedad tiene una función social diferente a la del pasado, y esta es servir a la sociedad y no exclusivamente a su dueño.⁴⁷

Con la escasez de vivienda, las cláusulas restrictivas en un arrendamiento pueden tener un efecto similar a un contrato de adhesión. En contratos de adhesión, la parte aceptante se ve precisada a aceptar el contenido predispuesto que ha redactado la otra parte.⁴⁸ Es claro que, con la preocupante escasez de inmuebles y con la necesidad de conseguir un arrendamiento, las personas se someten a las cláusulas previamente establecidas por el arrendador sin participar en un proceso de negociación. Comenzar una negociación

⁴⁰ Cód. Civ. PR art. 1331, 31 LPRA § 10101 (2015 & Supl. 2024).

⁴¹ Ley de condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA § 1921a (2015 & Supl. 2024).

⁴² 31 LPRA § 10101 (2015 & Supl. 2024).

⁴³ *Id.* § 10162.

⁴⁴ *Id.* § 9753.

⁴⁵ *Id.* § 7951.

⁴⁶ Érika Fontáñez Torres & Fabio S. Jiménez Cadena, *La clasificación de los bienes en el Código Civil de 2020*, COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS DE PUERTO RICO (21 de junio de 2023), <https://tecnocaapr.org/la-clasificacion-de-los-bienes-en-el-codigo-civil-de-2020/>

⁴⁷ *Id.* (citando a Rivera Santiago v. Cobián China, 69 DPR 672-676 (1949)).

⁴⁸ 31 LPRA § 9802 (2015 & Supl. 2024).

podría resultar en que se elija a otra persona que con una alta probabilidad esté dispuesta a someterse a todas las cláusulas establecidas por el arrendador.

Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se caracterizan por incluir ciertas cláusulas que se añaden por costumbre. Entre las más comunes se encuentran: restricciones de subarrendamiento, restricciones de alteraciones y modificaciones del bien, restricciones de uso, obligaciones de mantenimiento de la propiedad y la más importante de todas y objeto de este análisis: las restricciones de mascotas.⁴⁹ Estas cláusulas son normalizadas ya que protegen los intereses del propietario en mantener el control sobre los fines para los que se destina su propiedad y el uso que se le dará a esta. Pero, la cláusula de prohibición que nos encargaremos de evaluar es aquella que regula o restringe totalmente la tenencia de mascotas en el inmueble arrendado.

Los arrendadores regulan la tenencia de mascotas en su propiedad mediante diferentes disposiciones. Estas pueden limitar tanto el tipo de mascota, como el tamaño y la cantidad que pueden tener dentro de la propiedad.⁵⁰ Algunos exigen un depósito adicional por la mascota.⁵¹ Otros optan por prohibir totalmente su presencia en la propiedad. Esto resulta en que los arrendatarios tengan que comprometerse en cuanto a la propiedad que rentan, ubicación, costos, limpieza, calidad y aceptar vivir en condiciones que, de no tener a su mascota, no tendrían que aceptar.⁵² Es decir, que las personas con mascotas que necesitan un lugar para vivir y su única opción es arrendar, deberán decidir entre tener un techo donde vivir o tener a su mascota con ellos.⁵³ Así que hoy día, tener una mascota y no tener un inmueble propio podría ser equivalente a nunca encontrar un lugar donde vivir.

¿Por qué un arrendatario prohibiría la tenencia de una mascota en su propiedad? Un estudio conducido en Estados Unidos reveló que dos tercios de los arrendadores participando de la investigación no permitían inquilinos con mascotas por miedo a daño a su propiedad, mientras que la mitad de los participantes también incluyeron el ruido que causan las mascotas.⁵⁴ Aunque parecería que una persona no llegaría a esta conclusión sin haber experimentado esta realidad, un sesenta y tres por ciento de los participantes reportaron que nunca le habían alquilado a un inquilino con una mascota, por lo que su razonamiento surge de estereotipos generalizados o por experiencias vividas por otros arrendadores.⁵⁵ Como resultado, se descubrió que menos de un diez por ciento de las propiedades sujetas a la investigación permitían mascotas, y al menos la mitad de los inquilinos querían tener una mascota.⁵⁶ Igualmente, entre los dueños de perros y de gatos, aquellos con perros

49 *Restricciones de arrendamiento superar los desafíos de las restricciones de arrendamiento*, FASTER CAPITAL (9 de junio de 2024), <https://fastercapital.com/es/contenido/Restricciones-de-arrendamiento--superar-los-desafios-de-las-restricciones-de-arrendamiento.html>.

50 *Id.*

51 Deborah Rook & Brinda India Jegatheesan, 'No Pet' Covenants and the Law: A Harm Assessment Approach to Regulating Companion Animals in Rental Housing Across the World, 45 LIVERPOOL L. REV 471-494 (2024), <https://link.springer.com/article/10.1007/s10991-024-09369-7>.

52 *Id.*

53 *Id.*

54 Pamela Carlisle-Frant et. al., *Companion animal renters and pet-friendly housing in the US*, ANTHROZOÖS, 18 (1), 69-77, <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.2752/089279305785594270>.

55 *Id.*

56 *Id.*

reportaron tener mayor dificultad en encontrar una propiedad donde le aceptaran.⁵⁷ Este tipo de cláusulas e imposibilidad en encontrar vivienda, resulta en que los inquilinos opten por incumplir con esa cláusula y corran el riesgo de ser desahuciados por el incumplimiento de su contrato de arrendamiento.⁵⁸

La dificultad de encontrar vivienda cuando tienes una mascota impacta a diferentes grupos de personas en distintas formas. Por ejemplo, estudios de víctimas de violencia doméstica que tienen una mascota en su hogar se quedan en la residencia por miedo a no encontrar una vivienda.⁵⁹ Los hogares de emergencia para las víctimas no pueden, en muchas ocasiones, acomodar a las mascotas, y la disponibilidad de los hogares para arrendar que aceptan mascotas es poca. Por lo tanto, por no abandonar a sus mascotas en el hogar donde le maltratan, las víctimas prefieren quedarse con ellas por el miedo a lo que les pueda suceder.

Otro grupo de personas que también sufre las repercusiones de las prohibiciones de mascotas en los arrendamientos es la población de adultos mayores. Un estudio llevado a cabo en Reino Unido evaluó los efectos de la falta de inventario de viviendas que le permiten a los adultos mayores tener mascotas, así también como las restricciones en los centros de vivienda asistida en los que no se permiten tener mascotas.⁶⁰ Bob, un adulto mayor de 87 años de Escocia, decidió abandonar su residencia de cuidado tras ser amenazado con una acción de desahucio por tener dentro de la residencia a su perro de hace 10 años.⁶¹ Debido a cambios de políticas del hogar residencial y la falta de derechos sobre la tenencia de mascotas, Bob tuvo que desalojar y renunciar a lo que conocía como su hogar.⁶² Esta historia es solo una de las tantas similares que existen, pero esta, en particular, refleja la dura realidad que experimenta una persona cuando es obligada a tener que abandonar a su mascota, ese animal a quien considera parte de su familia.

En consecuencia, las cláusulas que prohíben a las mascotas en los contratos de arrendamiento, aunque son legales y ampliamente utilizadas, producen un impacto significativo en la población que vive con mascotas. El impacto de estas cláusulas puede ser peor para aquellos grupos vulnerables, como las víctimas de violencia doméstica y los adultos mayores, al posicionarles entre elegir un lugar seguro para vivir o tener a sus mascotas. En el contexto actual de la escasez de bienes inmuebles, estas restricciones operan como una cláusula de adhesión, porque muy probablemente no se le ofrezca la posibilidad de negociar esta prohibición. Aunque la cláusula sea conforme a derecho, no todo lo que es permitido jurídicamente, es correcto en el contexto social. Es necesario que la evaluación de este tipo de cláusula, de surgir alguna controversia en nuestro ordenamiento jurídico, se haga desde un enfoque de derechos humanos y sensibilidad, teniendo presente el valor que tienen las mascotas en la vida de los seres humanos.

⁵⁷ *Id.*

⁵⁸ *Id.*

⁵⁹ *Pets are Critical Priority for Survivors Seeking Safety*, NATIONAL DOMESTIC VIOLENCE HOTLINE (26 de mayo de 2021), <https://www.thehotline.org/news/pets-are-critical-priority-for-survivors-seeking-safety/>.

⁶⁰ Deborah Rook, *For the Love of Darcie: Recognizing the Human-Companion Animal Relationship in Housing Law and Policy*, 39 LIVERPOOL LAW REV. 29 (2018).

⁶¹ *Id.* en la pág. 30.

⁶² *Id.*

IV. LAS CONTRIBUCIONES DE LAS MASCOTAS Y SU IMPORTANCIA SOCIAL: LA FAMILIA “MULTIESPECIE”

Pese a que las mascotas forman parte fundamental de la vida de los seres humanos, no fue hasta hace poco que se comenzaron a reconocer y a proteger los derechos de estos animales. Hasta hace poco tiempo, estos animales eran considerados bienes muebles en el tráfico jurídico.⁶³ Durante la época reciente, las mascotas han recibido gran atención por parte de los gobiernos por la cantidad de controversias y debates que se han generado sobre los derechos que se les debe conceder a estos animales.⁶⁴ Incluso, en el presente se considera la custodia de las mascotas en los procedimientos de divorcio.⁶⁵ Dentro de distintas jurisdicciones, incluyendo la de Puerto Rico, los animales domésticos se han reconocido como seres que tienen la capacidad de experimentar sentimientos y emociones.⁶⁶

Actualmente, las mascotas son parte del núcleo familiar, y se les ha reconocido la posición que siempre han merecido, por lo que han trascendido el estatus de propiedad.⁶⁷ Este avance se debe a los diferentes estudios, medidas y movimientos activistas que se han dedicado a humanizar a los perros y a los gatos, así también como se han centrado en demostrar la importancia que ostentan estos animales en la vida de los humanos. Aunque no es posible calcular el número exacto de hogares alrededor del mundo que tienen mascotas, se estima que más del cincuenta y seis por ciento de la población mundial reside con una mascota en su hogar.⁶⁸ Dentro de estas estadísticas, los países latinoamericanos son los que lideran las cifras con la mayor cantidad de mascotas en sus hogares.⁶⁹ De acuerdo con estos estudios, en México, Argentina y Brasil un ochenta por ciento de la población tiene una mascota.⁷⁰ Por su parte, en Estados Unidos se estima que alrededor de un sesenta y seis por ciento de las residencias tienen algún tipo de mascota doméstica, lo que equivale a alrededor de 86.9 millones de hogares.⁷¹

Debido a su importante presencia en el núcleo familiar, los animales domésticos forman parte de lo que se conoce como *familia multiespecie*.⁷² Aunque la familia puede definirse de manera subjetiva según las experiencias de cada miembro de esta, el concepto

63 Exposición de motivos, Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020, 2020 LPR 6.

64 *Manual para el ciudadano sobre conceptos básicos de Derecho, Legislación y Bienestar de los Animales*, Edición de 2020, ORGANIZACIÓN NACIONAL DE DERECHO DE LO ANIMALES [en adelante, “ONDA”], <https://ayuda-legalpr.org/files/CE6D35A7-BoDD-E05A-5001-17185067F894/attachments/E09F01E3-F9F6-499C-ABD8-E3D-7BE9844Bo/manual-onda.2012.pdf> (última visita 25 de abril de 2025).

65 COD. CIV. PR art. 235, 31 LPRA § 5954 (2015 & Supl. 2024).

66 Marcos Díaz Videla, ¿Qué es una mascota? Objetos y miembros de la familia, 15 REV. AJAYU PSICOL. 53 (2017).

67 ONDA, *supra* nota 64.

68 ¿Cuáles son los países con más mascotas en el mundo?, PERIODISMO (31 de mayo de 2016), <https://www.periodismo.com/2016/05/31/cuales-son-los-paises-con-mas-mascotas-en-el-mundo/>?

69 *Id.*

70 *Id.*

71 Press Releases, *Latest Data From APPA Reveals Continued Strength of National Pet Industry*, PETS+ (23 de marzo de 2023), <https://petsplusmag.com/latest-data-from-appa-reveals-continued-strength-of-national-pet-industry/>.

72 Myriam Acero Aguilar, *Esa relación tan especial con los perros y con los gatos: la familia multiespecie y sus metáforas*, SCIELO (2019), http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S1794-24892019000300157&script=sci_art-text.

de *familia multiespecie* considera que animales como los perros y los gatos forman parte de su unidad familiar.⁷³ Estudios realizados por la Asociación Americana de Psiquiatría, han revelado que un ochenta y ocho por ciento de los dueños de mascotas consideran a estos como miembros de la familia, y un ochenta y seis por ciento de estos sienten que sus mascotas impactan de forma positiva su salud mental.⁷⁴

Además de ser parte del núcleo familiar, las mascotas contribuyen en nuestras vidas de manera física y emocional. Estudios han revelado que tener una mascota ayuda a las personas a enfrentar distintos trastornos mentales como depresión y la ansiedad.⁷⁵ Aparte de esto, se ha comprobado que tener una mascota reduce el riesgo de ataques al corazón y episodios de alta presión, y, por otro lado, los estudios han revelado que las mascotas aumentan la actividad física de sus dueños.⁷⁶

Las mascotas contribuyen significativamente a la salud de las personas de distintas edades, desde niños hasta envejecientes. En los adultos mayores, los estudios han revelado que tener una mascota ayuda a tratar el deterioro cognitivo, especialmente el habla y la memoria, así como contribuye a incrementar la actividad física.⁷⁷ En los niños, se ha revelado que la presencia de animales de compañía les puede ayudar en el desarrollo mental y cognitivo, al adquirir las destrezas sociales y emocionales necesarias para cuidar de una mascota.⁷⁸ Asimismo, se ha demostrado que la presencia de las mascotas en los salones de clase aporta al desempeño cognitivo de los niños, impulsando a los pequeños a desarrollar habilidades de socialización en el proceso de aprendizaje en general.⁷⁹ Debido a esto, es importante destacar que los beneficios que nos proveen las mascotas son posibles mediante la convivencia con estos animales en el mismo entorno; por lo que, las medidas legislativas que restringen la tenencia de mascotas afectan grandemente el vínculo entre el ser humano y estos animales.

V. LOS DERECHOS DE LAS MASCOTAS EN PUERTO RICO

Dentro del ordenamiento legislativo de Puerto Rico, los derechos que se le reconocen a los animales están protegidos por la Ley Núm. 154-2008, también conocida como la *Ley para el bienestar y la protección de los animales*.⁸⁰ La exposición de motivos menciona que

⁷³ *Id.*

⁷⁴ *Americans Note Overwhelming Positive Mental Health Impact of Their Pets in New Poll; Dogs and Cats Equally Beneficial*, AMERICAN PSYCHIATRIC ASSOCIATION (1 de marzo de 2023), <https://www.psychiatry.org/news-room/news-releases/positive-mental-health-impact-of-pets>.

⁷⁵ Andrea Beetz et al., *Psychosocial and psychophysiological effects of human animal interactions: the possible role of oxytocin*, FRONTIERS (8 de julio de 2012), <https://www.frontiersin.org/journals/psychology/articles/10.3389/fpsyg.2012.00234/full>.

⁷⁶ *Id.* Beetz et al., *supra* en la nota 75.

⁷⁷ *How Pets Can Protect Cognitive Health in Older Adults*, AMERICAN PSYCHIATRIC ASSOCIATION (27 de marzo de 2024), <https://www.psychiatry.org/News-room/APA-Blogs/Pets-Can-Protect-Cognitive-Health-in-Older-Adults?> (última visita 21 de diciembre de 2024).

⁷⁸ Beetz et al., *supra* en la nota 63.

⁷⁹ Amy McCullough et al., *Measuring the Social, Behavioral, and Academic Effects of Classroom Pets on Third and Fourth-Grade Students*, HUMAN-ANIMAL INTERACTION BULLETIN (1 de diciembre de 2021), <https://www.cabidigitallibrary.org/doi/full/10.1079/hai.2021.0023>.

⁸⁰ Ley para el bienestar y la protección de los animales, Ley Núm. 154-2008, 5 LPRA § 1668 (2023).

los animales son entes sensitivos y dignos de un trato humanitario.⁸¹ Igualmente, reconoce la tremenda “importancia de proteger y cuidar a los animales para que se desarrollen en un ambiente saludable que propenda en beneficio de la familia puertorriqueña”.⁸² Aunque esta ley introdujo cambios significativos para el reconocimiento de los derechos y la protección de los animales en Puerto Rico, no fue hasta el 2020 que este asunto adquirió verdadera importancia.

El Código Civil del 2020 adoptó disposiciones que consideran seriamente los derechos y la protección de los animales en Puerto Rico. Tal como se ha establecido anteriormente en este artículo, los animales domésticos y domesticados, según el Código Civil de 1930, eran parte del tráfico jurídico y se les consideraban bienes muebles.⁸³ Gracias a esto, su estatus en la sociedad ha sido objeto de discusión en los pronunciamientos de nuestro Tribunal Supremo. En el caso de *Infante v. Leith*,⁸⁴ el Tribunal Supremo determinó que los animales eran considerados “objetos de derecho, susceptibles de formar parte de relaciones reales y contractuales”.⁸⁵ Igualmente, se estableció que los animales “[c]onstituyen parte del patrimonio individual” y sobre estos, así como los demás bienes que posee el hombre, “se ejerce el derecho de disfrute”.⁸⁶

Desde esta perspectiva, si los derechos de los animales se rigieran estrictamente por los precedentes del Tribunal, las mascotas no gozarían de las protecciones que actualmente le son reconocidas en las disposiciones del Código Civil de 2020. Dentro de este código de normas, los animales domésticos y domesticados ya no son parte de los bienes propios del tráfico jurídico. Los legisladores, en la exposición de motivos de la Ley Núm. 55-2020, destacaron que el Título II del Libro Primero introduce una nueva categoría denominada “Animales Domésticos y Domesticados”.⁸⁷ Debemos preguntarnos, entonces, ¿qué es lo que comprende este término? Consiste en animales domésticos y domesticados, o aquellos animales de “compañía, dotados de sensibilidad y que establecen lazos afectivos con las personas naturales.”⁸⁸ Los animales domésticos y domesticados son explícitamente excluidos de la definición de bienes o cosas muebles.⁸⁹ La intención legislativa detrás de la inclusión de estas disposiciones es garantizar que las mascotas no estén sujetas a embargo o apropiación por un tercero, tal y como era posible mediante el Código Civil de 1930.⁹⁰ Los animales domésticos, según el nuevo Código Civil, son aquellos animales que han sido criados bajo la guarda de una persona, que conviven con ella y necesitan de esta para sobrevivir, pero esto no abarca los animales silvestres.⁹¹ Dentro del Código Civil de 2020, los animales domesticados son aquellos que han sido entrenados para realizar funciones

⁸¹ Exposición de motivos, Ley para el bienestar y la protección de los animales, Ley Núm. 154-2008, 2008 LPR 840, 841.

⁸² *Id.*

⁸³ COD. CIV. PR art. 394, 31 LPRA § 1480 (1930) (derogado 2020).

⁸⁴ *Infante v. Leith*, 85 DPR 26, 39 (1962).

⁸⁵ *Id.*

⁸⁶ *Id.*

⁸⁷ Exposición de motivos, Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020, 2020 LPR 593, 597.

⁸⁸ *Id.* en la pág. 602.

⁸⁹ *Id.*

⁹⁰ COD. CIV. PR art. 394, 31 LPRA § 1480 (1930) (derogado 2020).

⁹¹ 31 LPRA § 5951 (2015 & Supl. 2024).

de vigilancia, protección, búsqueda y rescate de personas.⁹² Igualmente, esta definición incluye a los animales que han sido entrenados para ofrecer terapia, asistencia, entrenamiento, entre otras funciones análogas, para los seres humanos.⁹³ Aparte de esto, el nuevo Código Civil contempla incluso la custodia de los animales domésticos y domesticados, y dispone lo que debe hacer una persona en caso de encontrarse un animal en la calle.⁹⁴ Estas nuevas disposiciones a favor de los animales le otorgan a estos un nuevo estatus en la sociedad y le brinda ciertas protecciones que en el pasado no poseían.

VI. LAS CLÁUSULAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE PROHÍBEN LA TENENCIA DE MASCOTAS

A pesar de todos los avances introducidos en el nuevo Código Civil, las mascotas y sus humanos continúan sufriendo atropellos en Puerto Rico. El gobierno puertorriqueño se ha mantenido de brazos cruzados ante la problemática de la escasez de inmuebles arrendables en los que se permita la tenencia de mascotas. En nuestra isla, “irrespectivamente de los avances habidos y los esfuerzos gubernamentales de los últimos años, el problema de la vivienda adecuada y el control del alquiler subsiste como problema básico”.⁹⁵ Debido a la falta de proactividad para proveerle un hogar seguro a los inquilinos con mascotas, no tan solo son perjudicados el animal y su dueño, sino que la sociedad en su totalidad sufre repercusiones. Aunque no existe un estudio sobre cómo se ve afectado Puerto Rico por las cláusulas de arrendamiento que prohíben a las mascotas, podemos recurrir a otras jurisdicciones en las que sí se ha estudiado esta problemática y ver cuales son los resultados de estas. Las repercusiones sociales que se han encontrado incluyen, pero no se limitan a, el aumento en la cantidad de animales abandonados en las calles por personas que no tienen otra opción cuando necesitan un lugar para vivir y en todos se les prohíbe la tenencia de mascotas.⁹⁶ Los animales abandonados y realengos representan un riesgo para la seguridad general de la población, incluyendo la seguridad del propio animal.⁹⁷ Además,

⁹² *Id.*

⁹³ *Id.*

⁹⁴ *Id.* § 5953.

⁹⁵ *Towers Apartments v. Allende*, 104 DPR 327, 332 (1975).

⁹⁶ Lucía Serrano, *Más caros y con mas condiciones: Los alquileres, un motivo más de abandono de animales en Málaga*, MÁLAGA HOY (5 de septiembre de 2024), https://www.malahoy.es/malaga/caros-condiciones-alquileres-motivo-abandono-animales-malaga_o_2002337105.html. (en Málaga, España); *Crece los abandonos de animales a causa de desahucios y aumento del alquiler*, LA VANGUARDIA (11 de julio de 2024), <https://www.lavanguardia.com/vida/20180711/45834718725/crecen-los-abandonos-de-animales-a-causa-de-desahucios-y-aumento-del-alquiler.html>. (en Barcelona, España); Jill Pease, *Study outlines why housing needs often force owners to give up pets*, UF NEWS (1 de agosto de 2024), <https://ufhealth.org/news/2024/new-study-sheds-light-on-the-housing-related-reasons-people-have-to-give-up-their-pets> (en Estados Unidos); Mabel Banfield-Nwachi, *Tenants and shelters in England hail bill allowing private renters to keep pets*, THE GUARDIAN (20 de mayo de 2023), <https://www.theguardian.com/society/2023/may/20/tenants-and-shelters-in-england-hail-bill-allowing-private-renters-to-keep-pets>.

⁹⁷ Osman Pérez Méndez, *Sin protocolo para trabajar con los animales muertos en las carreteras*, PRIMERA HORA (7 de abril de 2024), <https://www.primerahora.com/noticias/gobierno-politica/notas/sin-protocolo-para-trabajar-con-los-animales-muertos-en-las-carreteras/>; Florencia García Melazzo, *Impostergable atender abandono de animales en Puerto Rico*, METRO (23 de marzo de 2023), <https://www.metro.pr/noticias/2023/03/23/impostergable-atender-abandono-de-animales-en-puertorico/>

el aumento de animales en las calles sobrecarga a los albergues y a las organizaciones que se dedican a su cuidado, muchas de las cuales operan con recursos limitados y poca o ninguna ayuda gubernamental.⁹⁸ Por otra parte, se fomenta una sociedad excluyente hacia aquellas personas que consideran a su mascota como un miembro familiar, afectando así la salud mental y emocional de estas personas. Es decir, excluir a las mascotas de un hogar promueve y refuerza la idea de que estos seres no tienen un lugar legítimo en la vida de los seres humanos.

La existencia de cláusulas en los contratos de arrendamiento que prohíben la tenencia de cualquier tipo de mascota en la propiedad arrendada es una realidad en nuestra sociedad, afectando así tanto los derechos del dueño de la mascota como los de la propia mascota. Usualmente, se le concede al propietario del bien inmueble total discreción para determinar si permite la tenencia de mascotas o no en su inmueble y las condiciones que deberá aceptar el inquilino para poder arrendar.

Como parte de la investigación para este escrito no se encontraron estudios sobre el efecto de los contratos de arrendamiento que prohíben la tenencia de mascotas en Puerto Rico, por lo que recurro a evaluar estudios de otras jurisdicciones que podrían asemejarse a la nuestra. Durante tales estudios, se evaluó el elemento de la escasez de residencias *pet-friendly* como un factor que propicia el abandono de las mascotas. Diferentes estudios han determinado que el hecho de que un arrendador no permita tener mascotas se traduce en un motivo por el cual alguien entrega a su mascota a un refugio de animales.⁹⁹ Otros factores a considerar son: proyectos de mudanza; el hacinamiento de animales en un solo hogar; el costo de mantenimiento de la mascota; los problemas personales del dueño; instalaciones inadecuadas para la vivencia de los animales; la susceptibilidad de los animales a distintas enfermedades, y la agresividad que pueden exhibir ciertas mascotas, entre otros factores.¹⁰⁰

En México, un estudio llevado a cabo con la participación de más de 15,000 personas, expuso las razones por las que las personas abandonaron a su mascota.¹⁰¹ Un cincuenta y tres por ciento de la muestra poblacional contestó que era difícil encontrar una casa en alquiler que permita la tenencia de un perro, y un cuarenta y cuatro por ciento contestó que esto era aún más difícil cuando se trataba de un gato.¹⁰² En Estados Unidos, un estudio reciente sobre los factores que motivan el abandono de animales, llevado a cabo entre el 2019 y 2023, en 21 refugios de Estados Unidos, se reveló que aproximadamente un veintisiete por ciento de los animales abandonados estuvieron relacionados con restricciones de mascotas en los contratos de arrendamiento.¹⁰³ Las prohibiciones podían ser prohibicio-

98 Santuarios no dan abasto para atender animales realengos en Puerto Rico, Dialogo UPR, <https://dialogo.upr.edu/santuarios-no-dan-abasto-para-atender-animales-realengos-en-puerto-rico/> (última visita 25 de abril de 2025).

99 ¿Por qué las personas abandonan a sus mascotas en México?, PORTAL VETERINARIA (28 de octubre de 2022), <https://www.portalveterinaria.mx/animales-de-compania/actualidad/38394/por-que-las-personas-abandonan-a-sus-mascotas-en-mexico> (última visita 21 de diciembre de 2024).

100 *Id.*

101 *Id.*

102 *Id.*

103 Jennifer W. Applebaum et al., *Housing-Related Companion Animal Relinquishment Across 21 Animal Shelters in the United States from 2019–2023*, 11 FRONT. VET. SCI. 1 del PDF (2024), <https://doi.org/10.3389/fvets.2024.1430388>.

nes totales de mascotas, restricciones por el tamaño de la mascota, restricciones por raza, restricciones por número de mascotas y aumento en el depósito o tarifas adicionales en el canon de arrendamiento por permitir tener a la mascota en la propiedad.¹⁰⁴ Entre las conclusiones principales, se establece que las restricciones en los contratos de arrendamiento contribuyen significativamente en el abandono de animales a los albergues.¹⁰⁵ Por tanto, los autores expresan que es necesario la reformulación de política pública para que aborden las restricciones impuestas a los dueños de mascotas, y así facilitar el acceso a la vivienda a personas con mascotas.¹⁰⁶ En España, un 24% de los animales abandonados fue debido a problemas relacionados con la vivienda.¹⁰⁷ En Inglaterra también se han llevado a cabo estudios que revelan que la prohibición de mascotas en las viviendas ha aumentado el número de animales abandonados.¹⁰⁸

Anualmente, se ingresan aproximadamente 6.3 millones de animales a albergues en Estados Unidos, y a una cifra de estos, un aproximado 920,000 animales, se les administra la eutanasia.¹⁰⁹ Así como en Puerto Rico, el abandono de animales y los animales realengos en las calles es un problema social enfrentado en distintas partes del mundo..¹¹⁰ En España, en el 2023 se recogieron más de 286,000 perros y gatos de la calle.¹¹¹ En Puerto Rico, hay alrededor de medio millón de perros y un millón de gatos abandonados.¹¹² Los motivos de estas altas cifras de animales abandonados y realengos en las calles puede deberse a todos los factores antes mencionados, pero es una realidad que hay una alta probabilidad de que se reduzca el número de mascotas en las calles si tan solo conseguir donde vivir con ellos fuera más accesible que lo que es en la actualidad. Dado a que los estudios, artículos y estadísticas han revelado que es una realidad que la falta de accesibilidad a viviendas *pet-friendly* es un factor contribuyente al número de animales abandonados. Por tanto, las cláusulas restrictivas no solo violentan los derechos de los seres humanos en el disfrute pleno de la propiedad arrendada, sino que violenta todos los derechos de las mascotas en Puerto Rico al limitar su presencia dentro de las residencias de los puertorriqueños y, a su vez, ocasionando una situación de animales realengos lamentable. Los estudios revelan que hay un porcentaje significativo de animales abandonados que terminan en esa situación por motivos de arrendamiento y las distintas cláusulas prohibitivas.¹¹³

¹⁰⁴ *Id.*

¹⁰⁵ *Id.*

¹⁰⁶ *Id.*

¹⁰⁷ Lucía Serrano, *supra* nota 96; LA VANGUARDIA, *supra* nota 96.

¹⁰⁸ Mabel Banfield-Nwachi, *Tenants and shelters in England hail bill allowing private renters to keep pets*, THE GUARDIAN (20 de mayo de 2023), <https://www.theguardian.com/society/2023/may/20/tenants-and-shelters-in-england-hail-bill-allowing-private-renters-to-keep-pets>.

¹⁰⁹ *Pet Statistics*, ASPCA, <https://www.asPCA.org/helping-people-pets/shelter-intake-and-surrender/pet-statistics> (última visita 21 de diciembre de 2024).

¹¹⁰ *Id.*

¹¹¹ *Hasta 286,000 perros y gatos fueron recogidos en 2023 por las protectoras de animales en España*, EFE (13 de junio de 2024), <https://efe.com/espana/2024-06-13/abandono-animales-protectoras/> (última visita 21 de diciembre de 2024).

¹¹² Florencia García Melaza, *Impostergable atender abandono de animales en Puerto Rico*, METRO (23 de marzo de 2023), <https://www.metro.pr/noticias/2023/03/23/impostergable-atender-abandono-de-animales-en-puerto-rico/>.

¹¹³ Jennifer W. Applebaum et al., *supra* nota 103.

VII. LAS MASCOTAS EN PAÍSES EXTRANJEROS

A. Medidas implementadas por países extranjeros

A pesar de que el abandono de animales y la situación con los contratos de arrendamiento es un problema global, algunos países han optado por no quedarse de brazos cruzados y han decidido aprobar nuevas legislaciones y reglamentos para combatir este tipo de cláusulas en los contratos. Estas legislaciones innovadoras se han implantado para el beneficio de los inquilinos con mascotas, hasta tal punto de incluirlas en su Código Civil.

i. Europa

El primer país en implantar una prohibición a las cláusulas que prohíben a las mascotas en los contratos de arrendamiento fue Francia.¹¹⁴ En Francia, la Ley Núm. 70-598 de 9 de julio de 1970 prohíbe las cláusulas en los contratos de arrendamientos que prohíban la tenencia de mascotas en la propiedad.¹¹⁵ Incluso, dicha legislación, a pesar de haber sido redactada en el 1970, clasifica a las mascotas como miembros de la familia.¹¹⁶ No obstante, los inquilinos deben cumplir con ciertos requisitos para que el propietario no pueda prohibirle tener su mascota. Primero, la mascota deberá ser un animal doméstico, por lo que se interpreta que los animales granjeros no son protegidos por esta ley.¹¹⁷ Tampoco se permitirá que los inquilinos tengan la mascota para propósito de reproducirlas.¹¹⁸ Segundo, solo aquellos que viven en la propiedad como su residencia primaria tienen el derecho de mantener a la mascota en estas.¹¹⁹ Tercero, las mascotas no pueden causarle daño a la propiedad o interrumpir la vida cotidiana de los vecinos.¹²⁰ De estos causarle daño a la propiedad o molestia a los vecinos, el arrendador puede tomar acciones para remover a la mascota de la propiedad. Sin embargo, la norma en Francia es que los propietarios no podrán prohibir la tenencia de una mascota en la propiedad, a menos que incumpla con los requisitos previamente mencionados. Aunque inicialmente solo aplicaba a los arrendamientos a largo plazo, una decisión de la Corte Suprema de Francia, en el 2011, dispuso que los dueños de propiedades de alquiler de corto plazo no podrán prohibir que sus inquilinos tengan a sus mascotas con ellos durante su estadía.¹²¹

Al igual que Francia, Italia también tiene en su legislación una disposición a favor de los inquilinos con mascotas. En Italia, los arrendadores en condominios no pueden crear reglas que prohíban tener animales domésticos.¹²² No obstante, los arrendadores pueden

¹¹⁴ Rook, *supra* en la nota 60, en la pág. 40.

¹¹⁵ *Id.*

¹¹⁶ *Id.*

¹¹⁷ *Pets and Animals in French Rental Properties*, FRENCH-PROPERTY.COM (7 de septiembre de 2021), https://www.french-property.com/news/french_business/rental_tenant_pets_animals.

¹¹⁸ *Id.*

¹¹⁹ *Id.*

¹²⁰ *Id.*

¹²¹ *Cour de cassation Pourvoi n° 08-14.402*, COUR DE CASSATION (3 de febrero de 2011), <https://www.courdecassation.fr/decision/60796acd9ba5988459c49ab9>.

¹²² Codice civile [C. c.] [Código Civil] art. 1138 (It.).

solicitar que no se mantengan animales dentro de la residencia en el contrato de arrendamiento si el inquilino firma dicho contrato.¹²³ El tribunal de Cagliari, un tribunal de primera instancia, ubicado en Cagliari, Italia resolvió que los reglamentos de condominio en los que se prohíba a las mascotas son nulos e inexistentes, sin importar si fueron aprobados por la mayoría de los comparecientes, si es un reglamento redactado por el fabricante del edificio o si se ha aceptado por unanimidad.¹²⁴

Alemania también ha formado parte de este movimiento.¹²⁵ Mediante su *Ley de Bienestar de Animales*, aprobada en el 1998, este país europeo pautó las responsabilidades de sus ciudadanos para con los animales.¹²⁶ En marzo de 2013, el Tribunal Federal de Justicia (Bundesgerichtshof – BGH), el tribunal de más alta jerarquía en Alemania,¹²⁷ emitió una decisión en la que prohibió las disposiciones generales de prohibición de animales en las propiedades arrendadas.¹²⁸ Los propietarios no puede incluir cláusulas predeterminadas en los contratos de arrendamientos, aunque sí podría negociarse la tenencia de una mascota.¹²⁹ El propio Tribunal alemán aclaró que en aquellos casos en los que haya una disputa sobre permitir o no una mascota en la propiedad arrendada se deberá atender caso a caso.¹³⁰ Cabe destacar, que una cláusula de prohibición de tenencia de mascotas se puede incluir en un contrato de arrendamiento si tanto el arrendador como el arrendatario concuerdan en incluirla. Por tanto, la implantación de esta cláusula no se puede deber a la voluntad exclusiva del arrendador.

En Inglaterra, se implantó en 2021 un modelo de contrato de arrendamiento en que se presume que un contrato no puede contener una cláusula de prohibición de mascotas.¹³¹ Para que esta cláusula se pueda incluir en el contrato, el arrendatario deberá peticionar a su arrendador que le permita tener a su mascota, y el arrendador tendrá veintiocho días para contestar su petición.¹³² Al momento de emitir su respuesta, el arrendador deberá sustentar su decisión con justificación razonable si decide denegarle la petición. Alguna de estas razones justificables son aquellos casos en los que la mascota del arrendatario es grande y la propiedad arrendada es pequeña.¹³³ Asimismo, también podrán denegar la petición

¹²³ *Letting property in Italy: what a landlord should do to protect their property*, IDEALISTA/NEWS (29 de noviembre de 2018), <https://www.idealista.it/en/news/property-rent-italy/2018/11/29/2321-letting-property-italy-what-landlord-should-do-protect>.

¹²⁴ *Dogs and cats in the condominium*, GECOSEI (7 de abril de 2018), <https://www.gecosei.it/en/cani-gatti-nel-condominio/#> (última visita 21 de diciembre 2024).

¹²⁵ Marcus Kloeckner, *German landlords can no longer automatically ban dogs, cats from residences, court rules*, STAR AND STRIPES (17 de abril de 2013), <https://www.stripes.com/theaters/europe/german-landlords-can-no-longer-automatically-ban-dogs-cats-from-residences-court-rules-1.216954>.

¹²⁶ *Animal Welfare Act (Germany)*, ANIMAL LEGAL & HISTORICAL CENTER, <https://www.animallaw.info/statute/germany-cruelty-german-animal-welfare-act> (última visita 21 de diciembre de 2024).

¹²⁷ *Welcome to the Homepage of the Federal Court of Justice*, BUNDESGERICHTSHOF, https://www.bundesgerichtshof.de/EN/Home/homeBGH_node.html (última visita 19 de abril de 2025).

¹²⁸ Kloeckner, *supra* nota 103.

¹²⁹ *Id.*

¹³⁰ *Id.*

¹³¹ Shannon Hall, *Renting with pets – what are the rules for landlords and tenants?*, LETTING A PROPERTY (13 de julio de 2024), <https://www.lettingaproperty.com/landlord/blog/renting-with-pets/>.

¹³² *Id.*

¹³³ *Id.*

del arrendatario en los casos en que tener a la mascota sería poco práctico.¹³⁴ Claramente, el arrendatario y dueño de la mascota deberá cumplir con sus responsabilidades para con su mascota. Es decir, estos emplearán su mejor esfuerzo para garantizar que su mascota no cause problemas a sus vecino o daños a la propiedad.¹³⁵ Cuando se trata de mitigar los daños causados a una propiedad arrendada por una mascota, los arrendadores suelen requerir una mayor cantidad de dinero en el depósito para sufragar los daños y, aunque la cláusula modelo permite que se pueda aumentar la cantidad, esta no podrá exceder el límite de depósito establecido por la *Ley de Tarifas de Inquilinos* de 2019 de Inglaterra.¹³⁶ Los arrendadores podrán requerir un seguro de mascotas en el que se cubra daños ocasionados por la mascota a una propiedad arrendada.¹³⁷ Además de la presentación de esta cláusula, el Parlamento británico planifica aprobar una nueva legislación que beneficie a los arrendatarios. En el término del 2023, se presentó un proyecto de ley que contiene medidas para enmendar la *Ley de Vivienda* de 1988 de Inglaterra.¹³⁸ Esta nueva enmienda permitiría que los arrendatarios tengan a su mascota en su propiedad arrendada, a menos que el arrendador tenga una causa válida para denegar la petición, así como lo establece el modelo de contrato de arrendamiento introducido en el 2021.¹³⁹ El proyecto no pudo completar su proceso de parlamento durante el término en el cual fue presentado, pero, según un discurso presentado por el Rey Carlos III en el 2024, se planifica aprobar el proyecto para convertirlo en ley durante la sesión parlamentaria del 2024 y 2025.

En Bélgica, se presentó un caso ante el Tribunal en que se dilucidó la validez de un aumento de un veinte y cinco por ciento en el canon mensual de arrendamiento por tener a una mascota en el hogar.¹⁴⁰ El magistrado que presidió la vista evaluó la cláusula en cuestión a la luz de las leyes de Bélgica y dijo así: “[l]a prohibición total de tener un animal de compañía, independientemente de su posible carácter nocivo, es desproporcionada en relación con el objetivo del propietario, en este contexto el mantenimiento en buen estado de un piso reformado en alquiler”.¹⁴¹ Por tanto, el Tribunal decidió en favor de los arrendatarios con mascotas, siempre que la mascota no esté causando ningún inconveniente que pueda perjudicar al arrendador o a personas cercanas.

La exposición del estado normativo y jurisprudencial de países como Francia, Italia, Alemania, Inglaterra y Bélgica evidencia la evolución significativa del estado de derecho en Europa hacia una sociedad con mayor inclusividad, sensibilidad y equidad entre el régimen inmobiliario y el bienestar animal. Si bien cada país tiene sus criterios y disposiciones, hay un principio común entre todas, y este es la creación de un estándar legal que respeta y sustenta el vínculo entre el ser humano y su animal de compañía como un factor importante en el derecho a la vivienda. Este estándar establece precedentes en el derecho privado, en

¹³⁴ *Id.*

¹³⁵ *Id.*

¹³⁶ *Id.*

¹³⁷ *Id.*

¹³⁸ *Id.*

¹³⁹ *Id.*

¹⁴⁰ *Higher rent cannot be demanded because a tenant has a pet*, THE BRUSSELS TIME (29 de febrero de 2020), <https://www.brusselstimes.com/97648/higher-rent-cannot-be-demanded-because-a-tenant-has-a-pet>.

¹⁴¹ *Id.* (traducción suplida).

el que se limita la autonomía contractual en los contratos de arrendamiento, para proteger a todas las partes que participan de estos negocios jurídicos. Los tribunales y legisladores en Europa han reconocido que las cláusulas que prohíben de manera absoluta la tenencia de mascotas pueden ser arbitrarias y desproporcionadas, y que deberán evaluarse caso a caso para determinar su validez. Es decir, que el arrendatario podrá tener otra alternativa al momento de toparse con una cláusula que prohíbe la tenencia de su mascota que no sea tener que buscar otro lugar para vivir. Este estado de derecho marca un avance social, en el que se entiende que el núcleo familiar puede verse distinto, puede incluir la presencia de un ser sintiente de cuatro patas que merece tener la protección y seguridad de un hogar.

ii. Australia

Australia es uno de los países con las políticas más favorables para los inquilinos con mascotas, brindándole, a su vez, la oportunidad tanto al arrendador como al arrendatario de proteger sus respectivos derechos. En el estado australiano de Queensland se aprobó en 2022 una enmienda a una pieza de legislación conocida como *The Housing Legislation Amendment Act*.¹⁴² Dicha enmienda introdujo un cambio a las prohibiciones de los arrendadores en su propiedad: comenzando desde el 1 de octubre de 2022, un arrendatario puede pedir permiso a su arrendador para tener una mascota en la propiedad arrendada y el arrendatario solo puede negarse a esta petición por motivos razonables identificados.¹⁴³ De esta forma, el que el arrendatario se niegue a ello, estaría sujeto a que se fundamente en condiciones razonables.¹⁴⁴ En ese sentido, por ejemplo, no se consideran como razonables el aumento en el canon de renta o exigir un depósito por la mascota.¹⁴⁵

La legislación permite limitadas excepciones al rechazo de la petición por parte de un inquilino. De acuerdo a la Directora Ejecutiva del Instituto de Bienes Raíces de Queensland (*The Real Estate Institute of Queensland*), los arrendatarios solo pueden rechazar una petición de un inquilino para tener una mascota si demuestran que la propiedad no puede *albergar humanamente* a los animales o si tener a estos causará un daño costoso.¹⁴⁶ Asimismo, el propietario deberá responder a esta solicitud por escrito dentro de los catorce días siguientes; de no hacerlo, se entenderá que ha prestado su consentimiento.¹⁴⁷ Antes de la aprobación de esta enmienda, los arrendatarios tenían la potestad de denegar la solicitud de un inquilino para tener una mascota en su propiedad sin tener ninguna razón específica o válida. También podían promover el arrendamiento de su propiedad especificando que no se aceptaría ningún tipo de mascotas.¹⁴⁸ La aprobación podría estar sujeta a que la

¹⁴² The State of Queensland (Department of Housing and Public Works), *Rental Legislation Changes*, QUEENSLAND GOVERNMENT (6 de agosto de 2024), <https://www.housing.qld.gov.au/news-publications/legislation/rental-legislation-changes>.

¹⁴³ *Id.*

¹⁴⁴ *Id.*

¹⁴⁵ *Id.*

¹⁴⁶ Edgar Maciel, *Australian landlords can no longer refuse pets in apartments*, GLOBALPETS (20 de octubre de 2022), <https://globalpetindustry.com/article/australian-landlords-can-no-longer-refuse-pets-apartments> (traducción suplida).

¹⁴⁷ *Id.*

¹⁴⁸ *Id.*

mascota resida en el exterior de la residencia, pero solo si el animal no es ordinariamente mantenido dentro de la residencia.¹⁴⁹ En este estado, aunque los arrendadores cuentan con la potestad de rehusar la presencia de una mascota, deben presentar una justificación para denegar la petición del arrendatario. Aunque para algunos esto no representa un gran avance, en comparación con la situación actual, donde los arrendadores tienen plena potestad para decidir, es un paso hacia la meta.

En New South Wales, Australia, se planifica introducir una legislación similar a la de Queensland. En esta, los arrendadores podrán rehusarse a aceptar una mascota solo si el arrendador vive en la propiedad objeto de arrendamiento o si las leyes locales prohíben la raza de la mascota.¹⁵⁰ Al igual que en las otras jurisdicciones, el arrendatario tendrá que someter una petición formal para solicitar un permiso. El arrendador tendrá veinte y un días para aprobar o denegar la petición; una denegación deberá ser fundamentada por justa causa.¹⁵¹

Aunque estas disposiciones no están vigentes, el Tribunal Apelativo de New South Wales, en *The Cooper Case*, resolvió que los dueños de una corporación no pueden exigir una disposición que prohíba completamente la tenencia de cualquier animal en el complejo de apartamentos.¹⁵² Este tribunal forma parte de la Corte Suprema de Australia, es un foro intermedio apelativo. Sus decisiones ostentan un gran peso dentro del estado de derecho, pero pueden ser revisadas por el Tribunal Supremo de Australia. En *The Cooper Case*, el contrato de [arrendamiento] del edificio dispuso que el propietario u ocupante de uno de los espacios no podría mantener o permitir que ningún animal esté en los predios del edificio.¹⁵³ A pesar de existir esa prohibición, los residentes en el edificio, incluyendo a la Sra. Cooper, tenían sus mascotas.¹⁵⁴ La Sra. Cooper tenía a su perro desde que se mudó al complejo en el 2015.¹⁵⁵ Sin embargo, entre los meses de noviembre de 2018 hasta marzo de 2019, el comité de manejo del edificio le envió avisos sobre su incumplimiento con el reglamento del complejo.¹⁵⁶ Como respuesta, la Sra. Cooper presentó una moción solicitando la remoción del reglamento que prohibía la tenencia de animales, y esta fue denegada.¹⁵⁷ En abril de 2019, la Sra. Cooper y los dueños del edificio instaron una acción en su contra ante el Tribunal Administrativo y Civil de New South Wales.¹⁵⁸ El Tribunal acogió la petición de la Sra. Cooper y determinó que la disposición que prohibía a los animales en el complejo era inválida por ser opresiva.¹⁵⁹ No obstante, los dueños del complejo solicitaron una apelación ante el panel apelativo del Tribunal Administrativo y Civil de New South Wales.

¹⁴⁹ *Id.*

¹⁵⁰ *Id.*

¹⁵¹ *Id.*

¹⁵² Sharon Levy & Emma Boyce, *Pets in Strata – the fallout from the Cooper Case and the resulting legislative amendment*, BARTIERPERRYLAWYERS (1 de marzo de 2021), <https://www.bartier.com.au/insights/articles/pets-in-strata-the-fallout-from-the-cooper-case>.

¹⁵³ *Id.*

¹⁵⁴ *Id.*

¹⁵⁵ *Id.*

¹⁵⁶ *Id.*

¹⁵⁷ *Id.*

¹⁵⁸ *Id.*

¹⁵⁹ *Id.*

Este tribunal falló a favor de los apelantes y determinó que el perro tenía que ser removido del apartamento.¹⁶⁰ Finalmente, la Sra. Cooper, inconforme con la decisión del panel apelativo, recurrió al Tribunal de Apelaciones de New South Wales, el cual determinó que la disposición en el reglamento era inválida por exceder su poder, ser opresiva y estar en contra de la ley.¹⁶¹ Nuevamente, vemos que se les brinda una oportunidad a los inquilinos con mascotas y la tenencia de la mascota no es denegada automáticamente.

En el territorio de *Australian Capital Territory*, también se han implantado disposiciones para permitir la tenencia de mascotas en propiedades arrendadas. En este territorio, los inquilinos deben solicitar al arrendador un permiso para tener la mascota en la propiedad y este solo podrá negar la solicitud con un dictamen del Tribunal Administrativo.¹⁶² Este tribunal permite a los propietarios imponer condiciones a la tenencia de mascotas en sus propiedades, pero dichas condiciones deben ser previamente aprobadas.¹⁶³ Asimismo, aunque las condiciones sean previamente aprobadas por el Tribunal Administrativo, el inquilino puede recurrir a dicho tribunal para impugnar estas condiciones.¹⁶⁴

En Victoria, también se recurre al Tribunal Administrativo cuando surgen disputas por mascotas.¹⁶⁵ En este estado, los inquilinos deben consultar con el arrendador, quien podrá otorgarle permiso para tener la mascota o podrá rehusarse a concederlo si tiene una razón justificada para denegar su petición.¹⁶⁶ Si el propietario deniega la petición, el inquilino puede recurrir al Tribunal Administrativo para obtener una orden que revoque la decisión del propietario.¹⁶⁷ El tribunal considerará diversas variables al evaluar la decisión del propietario de prohibir la mascota en la propiedad, como el tipo de mascota, el tipo de propiedad en la que vive el inquilino y leyes que sean relevante sobre la tenencia de mascotas, entre otras.¹⁶⁸ En ocasiones, los propietarios recurren a solicitar una fianza o canon mensual de arrendamiento mayor por permitir la tenencia de una mascota en la propiedad. Sobre esto, el Tribunal prohíbe que se exija una fianza por la tenencia de la mascota en la propiedad.¹⁶⁹

Por último, el estado de Western Australia, así como en New South Wales y Queensland, ha implementado el método de consultar al arrendador; este podrá negarse si tiene un motivo válido que le justifique su decisión.¹⁷⁰ Si el inquilino ya posee una mascota al momento de firmar el contrato de arrendamiento, el arrendador y arrendatario pueden

¹⁶⁰ *Id.*

¹⁶¹ *Id.*

¹⁶² ACAT, *Pests in rental properties*, ACT CIVIL & ADMINISTRATIVE TRIBUNAL, <https://www.acat.act.gov.au/case-types/rental-disputes/pets-in-rental-properties> (última visita 10 de febrero de 2025).

¹⁶³ *Id.*

¹⁶⁴ *Id.*

¹⁶⁵ CAV, *Pets in rental properties*, CONSUMER AFFAIRS VICTORIA, <https://www.consumer.vic.gov.au/housing/renting/repairs-alterations-safety-and-pets/pets> (última visita 10 de febrero de 2024).

¹⁶⁶ *Id.*

¹⁶⁷ *Id.*

¹⁶⁸ *Id.*

¹⁶⁹ *Id.*

¹⁷⁰ Stork Davies Legal Advisors, *Who let the dogs in? Keeping pets in strata schemes*, STORKDAVIES LEGAL ADVISORS (6 de agosto de 2024), https://www.storkdavies.com.au/blog/who-let-the-dogs-in-keeping-pets-in-strata-schemes/?utm_source=chatgpt.com#_ftn1 (última visita 21 de diciembre de 2024).

llegar a un mutuo acuerdo sobre la mascota e incluir las disposiciones sobre la tenencia de esta en la propiedad en el contrato de arrendamiento.¹⁷¹

Si el arrendatario adquiere la mascota durante el arrendamiento, el arrendatario deberá completar un formulario solicitando permiso para poder tener a la mascota.¹⁷² Una vez el arrendatario complete el formulario, deberá entregárselo al arrendador, quien tendrá catorce días para contestar la solicitud de su inquilino.¹⁷³ Si el arrendador desea denegarle esta solicitud, deberá solicitar la aprobación del Comisionado de Protección al Consumidor, quien tiene la autoridad para tomar las decisiones sobre la tenencia de mascotas. Asimismo, si el arrendador desea imponer restricciones sobre la tenencia de la mascota, deberá solicitar su aprobación. Si el arrendador desea requerirle a su arrendatario que mantenga el animal fuera de la casa o apartamento, deberá solicitar el permiso del Comisionado.¹⁷⁴ No obstante, el arrendador no necesitará pedir permiso al Comisionado para limitar el número de animales permitidos en la propiedad, así como los requisitos de limpieza, como lo es fumigar.¹⁷⁵

Algunas de las causales por las que un arrendador puede instar una petición al Comisionado para expedir una denegatoria a la solicitud de su inquilino son las siguientes: (1) ya hay demasiadas mascotas en el hogar; (2) la posibilidad de que la mascota cause un daño a la propiedad que pueda costar más que el depósito de garantía para repararlo; (3) tener a la mascota en la propiedad provocaría un riesgo inaceptable para la salud o seguridad; (4) tener a la mascota causaría dificultades excesivas para el propietario, y (5) la mascota es un perro peligroso bajo la *Ley de Perros* de 1976 de Australia.¹⁷⁶

Así como el arrendador debe cumplir con estas disposiciones, el arrendatario tiene responsabilidades para con su mascota y mantener a la misma en la propiedad. Por ejemplo, el arrendatario deberá limpiar lo que su mascota ensucie —fuera y dentro de la propiedad—, deberá arreglar cualquier daño a la propiedad que la mascota haga y será responsable de cualquier molestia que el animal cause a vecinos.¹⁷⁷ El arrendador, a diferencia del estado de Victoria, podrá imponer una fianza por la mascota, pero esta no podrá excederse de \$260.00.¹⁷⁸ Esta fianza solo podrá ser utilizada para cuestiones de fumigación con el fin de controlar ciertas plagas, pero se planifican incluir los daños causados por los animales a la propiedad dentro de los gastos que se pueden cubrir con la fianza.¹⁷⁹ La forma en la que se asegura el uso propio de la fianza es mediante el depósito a una Administración de Fianzas, la cual se encargará de mantenerla hasta el momento que sea requerida.¹⁸⁰

¹⁷¹ *Id.*

¹⁷² Department of Energy, Mines, Industry Regulation and Safety, *Renting with pets*, DEMIRS (30 de junio de 2025), <https://www.consumerprotection.wa.gov.au/renting-pets>.

¹⁷³ *Id.*

¹⁷⁴ *Id.*

¹⁷⁵ *Id.*

¹⁷⁶ *Id.*

¹⁷⁷ *Id.*

¹⁷⁸ *Id.*

¹⁷⁹ *Id.*

¹⁸⁰ *Id.*

Australia ha demostrado ser uno de los países con mayor legislación en favor de los inquilinos con mascotas, en comparación con la legislación respecto a dueños de propiedades. Estos estados se han asegurado de incluir disposiciones que protegen tanto al arrendador como al arrendatario, pues se garantiza un debido proceso al determinar si se aceptará o no la mascota. Cuando se trata de esta situación, en la que le corresponde al arrendador determinar la tenencia de la mascota en la propiedad, es imperante requerirle una justificación válida si decide denegar la petición de su inquilino. De lo contrario, sería fútil implantar este proceso —si el arrendador puede denegar sin más preámbulos—. Con la implantación de las diferentes disposiciones en los estados de Australia, se le brinda una oportunidad al inquilino de no adentrarse en una batalla en la que no tendrá ninguna forma de defenderse. Así, se nivela el campo para ambas partes.

iii. Estados Unidos

Estados Unidos en tiempos recientes ha aprobado nuevas legislaciones a favor de inquilinos con mascotas. En California, el Proyecto de Ley 971 requiere que cualquier arrendador que utilice financiamiento por parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario, permita que los inquilinos posean una o más mascotas domesticas dentro de la propiedad, sin establecer un costo adicional por permitirlos o restricciones irrazonables.¹⁸¹ Asimismo, en el estado de Colorado se aprobó la Ley 23-1068, la cual establece un límite al aumento del canon de arrendamiento por la tenencia de mascotas.¹⁸² En la misma disposición de ley se reconoció que:

Las restricciones extensivas a las mascotas en el ámbito de la vivienda afectan desproporcionadamente a los hogares de bajos ingresos e impiden que estos disfruten de los beneficios de tener una mascota.... Debido a estas restricciones, existe una gran necesidad de disponibilidad de propiedades en Colorado que acepten mascotas a un costo razonable.¹⁸³

Así como en California, los estados de Connecticut¹⁸⁴ y Nevada¹⁸⁵ también han aprobado legislación en las que se establece que no se puede prohibir la tenencia de mascotas en alquileres desarrollados con fondos del estado para vivienda asequible. En una línea similar, el 24 de enero de 2025, el Distrito de Columbia introdujo una enmienda a *The Rental Housing Act of 1985*.¹⁸⁶ Mediante esta enmienda, se busca regular los depósitos requeridos por los arrendadores a sus arrendatarios para poder tener la mascota en la propiedad.¹⁸⁷ Cabe destacar que dicha legislación no ha sido aprobada, pero continúa siendo un avance.

¹⁸¹ Sen. Bill No. 971, 2021–2022 Reg. Sess. (Cal. 2022)

¹⁸² H.B. 23-1068, 74th Gen. Assemb., 1st Reg. Sess. (Colo. 2023).

¹⁸³ *Id.*

¹⁸⁴ Conn. Gen. Stat. § 8-116b (2024).

¹⁸⁵ Nev. Rev. Stat. § 319.530 (2019), <https://www.leg.state.nv.us/NRS/NRS-319.html#NRS319Sec530>.

¹⁸⁶ The Rental Housing Act of 1985, D.C. CODE ANN. §§ 42-3501.01 to 42-3509.10 (West 2001).

¹⁸⁷ 72 D.C. Reg. 1076 (7 de febrero de 2025) o Couns. of D.C. A25-0702. (D.C. 2025).

Ahora bien, el Senado del estado de Hawai'i en el 2025 presentó el Proyecto de Ley 416, para prohibir que un propietario restrinja a un inquilino de poder tener a una mascota en una propiedad rentada, siempre que el inquilino obtenga y mantenga un seguro de responsabilidad civil.¹⁸⁸ Este proyecto entraría en vigor en el 2050, lo que resulta frustrante para aquellos inquilinos que en la actualidad cuentan con mascotas.¹⁸⁹ El proyecto se encuentra en la Comisión de lo Jurídico y continúa moviéndose en el foro legislativo. De ser aprobado, sería el primer estado en prohibir del todo la presencia de este tipo de cláusula. No obstante, reiteramos que la fecha de vigencia no debería estar tan lejana a la actualidad.

VIII. EXCEPCIONES A LAS CLÁUSULAS QUE PROHÍBEN LAS MASCOTAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS

En Estados Unidos y en Puerto Rico, aunque no se ha aprobado ninguna disposición en la que se prohíba este tipo de cláusula en los contratos de arrendamiento, sí se han aprobado algunas excepciones a las cláusulas. Por ejemplo, la ciudad de Nueva York codificó en su Código Administrativo una excepción que restringe a arrendadores hacer valer cláusulas prohibitivas existentes. Para que le sea aplicable a un inquilino deberá cumplir con los siguientes criterios:

(1) el inquilino ha tenido una mascota “abierta y notoriamente”; (2) el propietario o su agente —superintendente— han conocido o deberían haber conocido sobre la mascota durante tres meses o más, y (3) el propietario no inicia procedimientos judiciales dentro de los tres meses de haber tomado conocimiento de la mascota.¹⁹⁰

Esta excepción no es aplicable a toda la Ciudad de Nueva York. Los dueños de apartamentos en Brooklyn, Queens y Staten Island están sujetos a las disposiciones de esta defensa, pero los dueños de apartamentos en Manhattan y el Bronx no lo están.¹⁹¹ Tampoco se le aplicará a la Autoridad de Vivienda de Nueva York.¹⁹²

Estos criterios son onerosos para el arrendatario. No solo bastará con que el inquilino tenga a su mascota, pues este también deberá hacerlo abiertamente y el arrendador deberá tener conocimiento de su existencia. Así que, si el inquilino tiene la mascota escondida en el apartamento y el arrendador decide llevar una acción de desahucio en su contra por el incumplimiento con la cláusula prohibitiva de animales, no podrá levantar esta defensa a menos que hayan transcurrido los tres meses desde que el arrendador advino en conocimiento de su existencia.

¹⁸⁸ S.B. 416, 33rd Leg., Reg. Sess. (Haw. 2025), https://www.capitol.hawaii.gov/session/measure_indiv.aspx?billtype=SB&billnumber=416&year=2025.

¹⁸⁹ *Id.*

¹⁹⁰ Bikram Singh, *NYC Pet Law: Living with Your Pet in a No-Pet Building*, SINGH & RAHNI, LLP (21 de diciembre de 2024), <https://www.singhranilaw.com/post/nyc-pet-law-living-with-your-pet-in-a-no-pet-building> (traducción suplida); New York City Administrative Code, § 27-2009.1.

¹⁹¹ *Id.*

¹⁹² *Id.*

Los tribunales de Nueva York han resuelto varios casos a favor del inquilino que tiene la mascota al levantarse esta defensa. Por ejemplo, en el caso de *Megalopolis Property Ass'n v. Buvron*, el Tribunal Apelativo del Segundo Departamento de Nueva York resolvió a favor de una familia que había adquirido un perro pequeño unos años atrás.¹⁹³ En este caso, los inquilinos adquirieron un perro en el 1977 a pesar de que el contrato incluía una prohibición de mascotas.¹⁹⁴ En el 1983, el arrendador instó una causa de acción de desahucio en contra de los inquilinos por estos haber violado la cláusula de mascotas en el contrato de arrendamiento.¹⁹⁵ Los inquilinos levantaron como defensa que el arrendador había permitido implícitamente la tenencia de la mascota por no haber instado una acción desde que advino en conocimiento de su existencia.¹⁹⁶ Durante el procedimiento de este caso, el estado de Nueva York aprobó las disposiciones referentes a las mascotas en su Código Administrativo.¹⁹⁷ Por tanto, el Tribunal Apelativo confirmó la decisión, en la que se aplicó retroactivamente las disposiciones de dicho código.¹⁹⁸

A nivel federal, se le han reconocido a las cláusulas que prohíben las mascotas la excepción de animales de servicio y de animales de apoyo emocional. Mediante el *American with Disabilities Act*, se reconocen los derechos de las personas que reciben apoyo mediante animales de asistencia.¹⁹⁹ Los animales que se clasifican como animales de servicio no son simplemente mascotas, pues estos están entrenados para suplir la ayuda necesaria en las tareas que una persona con alguna discapacidad no pueda ejecutar.²⁰⁰ La discapacidad puede ser tanto física como mental. Asimismo, para que un animal pueda ser considerado como animal de servicio deberá ser entrenado para dicha labor.²⁰¹ Aunque, antes de 2010, cualquier tipo animal podía ser clasificado un animal de servicio, luego del 2010, solo los perros pueden ser animales de servicio y, en algunas instancias, se han permitido a los caballos miniaturas.²⁰²

A través de los Estados Unidos se han presentado distintas controversias para decidir el estatus de un animal de servicio. En muchas, se ha mantenido el derecho de un inquilino con discapacidad a que tenga su mascota de servicio; no obstante, se ha delimitado el derecho y reforzado el requisito de que el animal deberá ser propiamente entrenado para ser considerado como un animal de servicio.²⁰³ Por ejemplo, en un caso del Tribunal Apelativo de Washington, se resolvió una controversia sobre una mujer, Cándida, arrendataria en un parque de casas móviles.²⁰⁴ En el contrato de arrendamiento, se incluía la cláusula de no

¹⁹³ *Megalopolis Property Ass'n v. Buvron*, 110 A.D.2d 232, 238 (N.Y. App. Div. 1985).

¹⁹⁴ *Id.* en la pág. 233.

¹⁹⁵ *Id.*

¹⁹⁶ *Id.* en la pág. 234.

¹⁹⁷ *Id.* en la pág. 233.

¹⁹⁸ *Id.* en las págs. 238.

¹⁹⁹ *Americans with Disabilities Act*, 42 U.S.C. §§ 12101–12213 (2024).

²⁰⁰ *Id.*

²⁰¹ *Id.*

²⁰² *Anderson v. City of Blue Ash*, 798 F.3d 338 (6th Cir. 2015).

²⁰³ *Kobliska v. Iowa Civil Rights Commission*, 974 N.W.2d 533 (Iowa Ct. App. 2022); *McClendon v. Bresler* 20 CV 7758 (C.D. Cal. Mar. 30, 2023); *United States v. Katz*, No. 2:14-cv-00068-SEH, 2017 WL 2214936 (D. Mont. May 17, 2017).

²⁰⁴ *Timberlane Mobile Home Park v. Washington State Human Rights Commission*, 122 Wash. App. 896 (Wash. Ct. App. 2004).

permitir mascotas y esta contestó que no tenía ninguna.²⁰⁵ No obstante, Cándida decidió tener a su mascota y a entrenarla para que le ayudara con alertas cuando esta sufriera de ataques de migraña.²⁰⁶ Si su dueña tenía una migraña, su mascota encontraba al esposo de su dueña u otra persona cercana y se *alteraba* corriendo, saltando, ladrando, arañando una puerta o tirando de la pierna de alguien para alertarlos.²⁰⁷ Cuando se reportó a Cándida por tener a su mascota, esta presentó una carta por su neurólogo certificando la gravedad de las migrañas y que su mascota le ofrecía estos servicios.²⁰⁸ El Tribunal determinó que, por la falta de certificación del entrenamiento, la mascota de Cándida no podía ser certificada como un animal de servicio y, por tanto, no le aplicaba la protección de la Ley para Personas con Discapacidades.²⁰⁹

Con estos hechos, podemos entender que, aunque una persona tenga la verdadera necesidad de una mascota, primero deberá costear los gastos de entrenamiento y su certificación para que pueda ser protegido por la ley. La cantidad de personas que diariamente sufren por enfermedades y quisieran tener una mascota que les ayude no podrán hacerlo, a menos que tengan el dinero para costear su entrenamiento. El entrenamiento de una mascota de servicio promedia entre los \$10,000.00 hasta \$50,000.00 dólares.²¹⁰ Lo que significa que esta excepción y disposición de ley solo protegerá a quienes puedan costearlo.

En la línea de animales de servicio, también se les han reconocido los derechos a las mascotas de apoyo emocional. A través del *Fair Housing Act*, la Sección 504 de la *Ley de Rehabilitación* de 1973 y el Título II del *American with Disabilities Act* se les reconoce el derecho a los animales de apoyo emocional.²¹¹ Un animal de apoyo emocional no es percibido como una mascota, sino que es parte de un acomodo razonable que por disposición de ley debe ser concedido. El *Fair Housing Act* dispone que “una negativa a hacer acomodaciones razonables en reglas, políticas, prácticas o servicios, cuando tales acomodaciones pueden ser necesarias para ofrecer a una persona con discapacidad una oportunidad igual para usar y disfrutar una vivienda”.²¹²

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (en adelante “Departamento”) ha sido designado como la agencia que reglamentará y evaluará lo referente a los acomodos razonables que deberán ser concedido en las viviendas arrendadas.²¹³ El Departamento define a los animales de asistencia como “un animal que trabaja, proporciona asistencia o realiza tareas en beneficio de una persona con una discapacidad, o que proporciona apoyo emocional que alivia uno o más efectos identificados de la discapacidad de una persona”.²¹⁴ También reitera que “[u]n animal de asistencia no

²⁰⁵ *Id.* en la pág. 898.

²⁰⁶ *Id.* en la pág. 899.

²⁰⁷ *Id.* (traducción suplida).

²⁰⁸ *Id.*

²⁰⁹ *Id.* en la pág. 902.

²¹⁰ Joseph Schifano, *Service Dog Training Cost: Investing in Lifelong Independence*, THE ACADEMY OF PET CAREERS (11 de octubre de 2023), <https://www.theacademyofpetcareers.com/blog/service-dog-training-cost/>.

²¹¹ Fair Housing Act, 42 U.S.C. §§ 12101–12213 (1988); 42 U.S.C. §§ 12101–12213 (2024).

²¹² 42 U.S.C. § 3604(f)(3)(B) (traducción suplida).

²¹³ *Id.*

²¹⁴ *Animales de asistencia*, DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT, https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/assistance_animals#_What_Is_an (última visita 12 de febrero de 2024).

es una mascota”.²¹⁵ A diferencia de los animales de servicio, los animales de asistencia no se limitan a perros y gatos solamente, aunque son los más comunes. Según su definición, un animal de asistencia podría ser cualquier animal que contribuya de manera positiva a la salud física o mental de un individuo que está propiamente diagnosticado con una discapacidad.²¹⁶ Por tanto, los arrendadores alrededor de los Estados Unidos, incluyendo a Puerto Rico, tienen el deber de cumplir con las obligaciones requeridas por el Departamento de Vivienda si tienen un inquilino con un animal de asistencia. Según el Departamento, las personas con una discapacidad podrán solicitar a un arrendador en una propiedad en la que se prohíban las mascotas un acomodo razonable para tener a su animal de asistencia.²¹⁷

No importa si el contrato de arrendamiento contiene una cláusula que prohíba en su totalidad la tenencia de cualquier animal, esta será nula si el inquilino requiere el acomodo razonable de un animal.²¹⁸ Para que un arrendador tenga que cumplir y autorizar el acomodo razonable de permitir un animal de asistencia, el inquilino deberá satisfacer los siguientes requisitos:

Se realizó una solicitud al proveedor de vivienda por o para una persona con una discapacidad

La solicitud fue respaldada por información confiable relacionada con la discapacidad, si la discapacidad y la necesidad relacionada con la discapacidad para el animal no eran evidentes y el proveedor de vivienda solicitó dicha información

El proveedor de vivienda no ha demostrado que: conceder la solicitud impondría una carga financiera y administrativa indebida para el proveedor de vivienda, la solicitud alteraría fundamentalmente la naturaleza esencial de las operaciones del proveedor de vivienda, el animal de asistencia específico en cuestión representaría una amenaza directa para la salud o seguridad de otros, a pesar de cualquier otra acomodación razonable que pudiera eliminar o reducir la amenaza, o que la solicitud resultaría en daños físicos significativos a la propiedad de otros, a pesar de cualquier otra acomodación razonable que pudiera eliminar o reducir el daño físico.²¹⁹

Los animales de apoyo emocional no tienen que cumplir con ningún tipo de entrenamiento, sino que son autorizados por profesionales de la salud mental para ayudar a aliviar los síntomas que traen consigo ciertas enfermedades mentales.²²⁰ A diferencia de los animales de servicio, las mascotas de apoyo emocional no cuentan con el mismo acceso a los lugares públicos, pero se les reconoce el derecho en las residencias arrendadas. Por tanto, parecería ser que es más conveniente para aquellas personas que necesitan el apoyo de su

²¹⁵ *Id.*

²¹⁶ *Id.*

²¹⁷ *Id.*

²¹⁸ *Id.*

²¹⁹ *Id.*

²²⁰ Jacquie Brennan & Ving Nguyen, *Service Animals and Emotional Support Animals*, ADA NATIONAL NETWORK, <https://adata.org/guide/service-animals-and-emotional-support-animals> (última visita 12 de febrero de 2025).

mascota de alguna forma u otra, que utilicen la figura del animal de apoyo emocional, en vez del animal de servicio.

Estos dos tipos de excepciones permiten que, en circunstancias de salud, una persona que debidamente esté diagnosticada pueda tener a su mascota, de modo que el arrendador que le niegue ese derecho incurrirá en un acto discriminatorio contra el inquilino. Hay personas que no presentan ninguna condición de salud que les permita acogerse a estas alternativas que aun así desean poder tener a su mascota consigo y no correr el riesgo de no encontrar donde vivir si no tienen una residencia propia. En cierto aspecto, es injusto que algunos tengan la protección legal de poder tener a su mascota consigo siempre, mientras que otros tengan la opción de entregarlo a un albergue o quedarse sin un lugar para vivir.

CONCLUSIÓN

Los animales han formado parte de la vida de los seres humanos desde el comienzo de la humanidad. La importancia de las mascotas en la vida de los seres humanos cada vez aumenta y la cantidad de personas que busquen un hogar donde le acepten a su compañero peludo también incrementa. Los resultados de la falta de legislación sobre esta problemática se reflejarán en la cantidad de animales abandonados en las calles y en los albergues, así como las personas que optarán por vivir en la calle por no estar dispuestos a entregar a su ser amado.

Comparar a una mascota con un niño parecería algo controversial, pero ¿aún lo sería teniendo presente que los estudios han revelado que algunos perros tienen un coeficiente intelectual de un niño de tres a cuatro años?²²¹ Esa es la realidad. Los animales, especialmente los perros y gatos, son seres extraordinarios capaces de entender las emociones complejas de los seres humanos y de brindar su compañía incluso cuando no la merecemos. Las ayudas que las mascotas nos brindan en nuestro diario vivir son invaluableles cuando no tienes a nadie más dispuesto a estar ahí en los malos momentos. Una mascota nunca te dirá un no, no te odiará, ni juzgará; estas vienen diseñadas desde su nacimiento a entregar su vida a los humanos y a sanar heridas que pasan por desapercibidas. A pesar de que conocemos de su inocencia, amor, bondad y amistad, no se le reconoce el lugar en la sociedad que tanto merecen.

Las cláusulas en los contratos de arrendamiento que prohíben a las mascotas del todo denotan la falta de sensibilidad por los arrendadores a entender que la familia viene de distintas formas, y no siempre se encuentra en los seres humanos. Decir que se deberían prohibir del todo estas cláusulas sería demasiado restrictivo e innovador para la sociedad en la que se vive en la actualidad. Crear un proyecto de ley de esta índole lo único que resultaría es en una controversia social entre arrendadores que no apoyan este ideal versus aquellos que sí lo hacen. No sería posible, desde mi perspectiva, aprobar una disposición prohibitoria cuando ningún estado de los Estados Unidos lo ha hecho antes. Solemos mirar a las legislaciones que los estados aprueban como fuente de inspiración para nuestras

²²¹ Portal Veterinaria, *En pruebas de CI los perros demostraron ser más listos que niños pequeños*, PORTAL VETERINARIA (13 de agosto de 2009), <https://www.portalveterinaria.com/actualidad-veterinaria/actualidad/i8885/en-pruebas-de-ci-los-perros-demostraron-ser-mas-listos-que-ninos-pequenos.html>.

leyes, y en estos momentos, no existe una disposición aprobada que prohíba las cláusulas. Por tanto, ¿qué es lo que sí podemos hacer? Podemos comenzar con pequeños pasos que nos encaminen a un mundo igualitario entre los seres humanos y los animales doméstico.

Se podría comenzar con una medida que sea persuasiva, y no vinculante, que siembre la idea de que un inquilino podría solicitarle a su arrendador la posibilidad de eliminar esa cláusula del contrato de arrendamiento, para que así, el puertorriqueño se acostumbre de manera paulatina a esta idea. Pero, hay que tener presente que nos toparemos con resistencia por parte de los creyentes en la separación entre el gobierno y la propiedad privada. Muchos podrían interpretar una disposición de esta índole, aunque no sea vinculante, como que el gobierno busca adentrarse en el uso, goce y disfrute de su propiedad privada. Es necesario estar listos para aquellos que se rehusaran a esta medida, para buscar herramientas que le persuadan a cambiar de opinión.

Si me preguntan cuál sería mi plan ideal para comenzar a crear consciencia sobre esta problemática social y flexibilizar las prohibiciones en los contratos, comenzaría con una disposición en las viviendas creadas con fondos públicos, así como lo han hecho en algunos estados. Establecería que prohibir mascotas en propiedades construidas por fondos públicos es contrario a los principios de nuestro ordenamiento jurídico. De esta forma, cuando se intente redactar un proyecto que abarque el sector privativo, se pudiera recurrir al modelo público para intentar igualarlo. No dejaría desamparados a los arrendadores, implementaría que deben contar con algún tipo de seguro o un leve aumento en el depósito inicial para asegurar que cualquier daño a la propiedad provocado por la mascota, se cubra con ese depósito.

Estas cláusulas sí impactan la vida de los puertorriqueños, aunque carecemos de estudios e investigaciones que lo certifiquen, pero el dialogo con algún inquilino te demostrará que la realidad. Así como se ha demostrado a través de este artículo, los problemas en el arrendamiento contribuyen al abandono de mascotas, y Puerto Rico no aguanta otro animal abandonado en nuestras calles. No podemos quedarnos de brazos cruzados viendo como cada día aumenta la cantidad de animales en las calles de Puerto Rico; no podemos quedarnos viendo como los asesinan o los condenan a una vida llena de tristeza por falta de legislación y ejecución de las existentes. Ellos merecen más, merecen que se les repague al menos la mitad de todo lo que hacen por nosotros.

Nuestros animales nos necesitan; aunque no puedan expresarlo mediante sus palabras, lo expresan con su mirada. Hay ocasiones en que las circunstancias apremiantes permiten que el Estado reglamente e implante disposiciones de ley que incidan en los derechos constitucionales de las personas, y la situación de vivienda y la discriminación hacia los animales es exactamente ese tipo de circunstancia apremiante. No podemos permitir que los posibles escenarios que se imagina un arrendador, sin tener ninguna experiencia con un inquilino y su mascota, limiten aún más las oportunidades de vivienda. Por tanto, nos corresponde a nosotros, como sociedad, analizar los posibles cambios que se pueden implantar para mejorar la calidad de vida de las mascotas en nuestra sociedad. No tan solo anhelar crear un país con mejor calidad de vida para nuestros animales, si no que debemos trabajar activamente para convertirlo en una realidad. De nada vale presentar posibles soluciones y aprobar nuevas legislaciones si su propósito no será enforzado, así como ha ocurrido con las otras legislaciones a favor de los animales.