

28 MAY 2025
Túmeso a la Comisión (es) de:
Puntos Constitucionales y Electorales



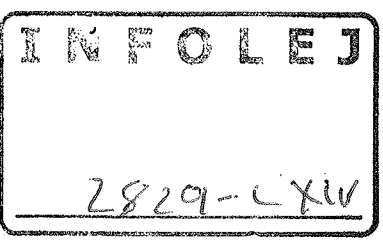
GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

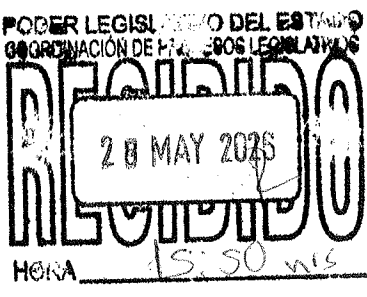
SECRETARÍA DEL CONGRESO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO PRESENTE.-

Quien suscribe, **DIPUTADA MONTSERRAT PÉREZ CISNEROS**, integrante de la LXIV Legislatura del Congreso del Estado de Jalisco, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 28 fracción I y 35 fracción I de la Constitución Política; así como los artículos 26 numeral 1 fracción XI, 27 numeral 1 fracción I, 133, 135 numeral 1 fracción I, 137 y 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, ambos ordenamientos del Estado de Jalisco, respetuosamente someto a consideración de esta Asamblea la siguiente **INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA LA FRACCIÓN XI DEL ARTÍCULO 1006 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO**, de conformidad con la siguiente:



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS



I. El acceso a una vivienda adecuada constituye una condición indispensable para el desarrollo integral de las personas y para el ejercicio efectivo de otros derechos fundamentales como la privacidad, la seguridad, la salud, la convivencia familiar y el libre desarrollo de la personalidad. En Jalisco, miles de personas —en particular jóvenes, familias con hijas e hijos, personas adultas mayores y quienes viven con animales de compañía— enfrentan dificultades crecientes para acceder a una vivienda en arrendamiento.

II. El incremento sostenido en los precios de renta y la imposición de requisitos excesivos por parte de los arrendadores han restringido progresivamente el acceso a la vivienda. A ello se suma la incorporación, en contratos y reglamentos condominales, de cláusulas que condicionan arbitrariamente el uso del inmueble, como lo son prohibiciones absolutas de animales de compañía, restricciones fundadas en la composición familiar o la edad de las personas arrendatarias, entre otras. Estas disposiciones no guardan relación con las obligaciones esenciales del contrato de arrendamiento y, en muchos casos, constituyen prácticas discriminatorias.

5906



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

- III. El derecho a una vivienda adecuada está reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos¹ y en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales². En el ámbito nacional, el artículo 4 constitucional, el Estado Mexicano reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa para toda familia.³ En tanto que el artículo 2 de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco establece que la vivienda adecuada, digna y decorosa es aquella que garantiza condiciones de habitabilidad, accesibilidad, asequibilidad, salubridad, servicios básicos, seguridad jurídica y una ubicación que propicie la integración social y urbana de sus habitantes.⁴
- IV. En consecuencia, el derecho a la vivienda no se agota en la existencia material de un inmueble, sino que exige condiciones jurídicas y contractuales que permitan a todas las personas acceder a una vivienda sin discriminación y en condiciones de igualdad.
- V. La regulación civil, incluyendo las normas relativas al arrendamiento y al régimen de propiedad en condominio, debe observar en todo momento los principios y derechos consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales y la Constitución Política del Estado de Jalisco, en estricto apego al bloque de constitucionalidad vigente.
- VI. El artículo 1º de la Constitución Federal prohíbe toda discriminación que tenga por objeto o resultado anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas, y obliga a todas las autoridades a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.⁵

¹ Organización de las Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. Art. 25.
<https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

² Organización de las Naciones Unidas. (1976). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. Art. 11
<https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

³ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (1917) Art. 4.
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum.htm>

⁴ Ley de Vivienda del Estado de Jalisco. (2017) Art. 2.
https://congresoweb.congreso.jalisco.gob.mx/BibliotecaVirtual/legislacion/Leyes/Documentos_PDF-Leyes/Ley%20de%20Vivienda%20del%20Estado%20de%20Jalisco-140526.pdf

⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (1917). Art. 1.
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum.htm>



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

- VII. En el mismo sentido, el artículo 4º de la Constitución Política del Estado de Jalisco establece la prohibición de toda forma de discriminación que atente contra la dignidad humana. Por tanto, el legislador local tiene el deber de revisar y ajustar las disposiciones civiles para impedir que, bajo la apariencia de acuerdos entre particulares o reglamentos internos, se incorporen disposiciones que contravengan el derecho a la igualdad y no discriminación.⁶
- VIII. El régimen de propiedad en condominio faculta a los condóminos para establecer reglas de convivencia y administración orientadas a preservar la seguridad, la tranquilidad y el adecuado uso de las áreas comunes. Sin embargo, esta facultad normativa no es absoluta. Los reglamentos condominales deben sujetarse al orden constitucional y legal, y no pueden contener disposiciones que restrinjan injustificadamente derechos fundamentales. Su propósito es regular aspectos de convivencia, mantenimiento y administración, no imponer criterios morales o preferencias personales que excluyan a determinados grupos de personas.
- IX. En este contexto, resulta jurídicamente inadmisibles que los reglamentos de condominios incluyan prohibiciones absolutas para poseer o convivir con animales de compañía o mascotas. Los animales de compañía forman parte de la vida cotidiana y del entorno afectivo de millones de personas. Para muchas familias representan vínculos emocionales relevantes; para otras personas constituyen un elemento esencial de acompañamiento, bienestar e incluso apoyo terapéutico.
- X. La realidad social y familiar en México ha evolucionado de manera significativa en los últimos años, particularmente en lo relativo a la convivencia con animales de compañía dentro de los hogares. Actualmente, las mascotas forman parte de los entornos afectivos, emocionales y cotidianos de millones de personas, constituyéndose como elementos relevantes para el desarrollo personal, la convivencia familiar y el bienestar emocional. Bajo esa lógica, resulta necesario que la legislación civil y el régimen de propiedad en condominio se adapten a las nuevas dinámicas sociales, evitando restricciones absolutas o desproporcionadas que desconocen esta realidad.

⁶ Constitución Política del Estado de Jalisco. (1917). Art. 4. <https://congresoweb.congresoajalisco.gob.mx/BibliotecaVirtual/legislacion/Constitucion%20del%20Estado%20de%20Jalisco-241125.pdf>



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

- XI. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Bienestar Autorreportado (ENBIARE) 2021⁷, elaborada por el INEGI, en México el 69.8% de los hogares cuenta con algún tipo de mascota. A nivel nacional, ello representa aproximadamente 80 millones de animales de compañía, de los cuales 43.8 millones corresponden a perros, 16.2 millones a gatos y cerca de 20 millones a otras especies pequeñas. Estas cifras evidencian que la convivencia con mascotas no constituye una práctica excepcional o aislada, sino una característica ampliamente extendida en la vida cotidiana de las familias mexicanas.
- XII. En el caso particular de Jalisco, la dimensión del fenómeno también resulta considerable, pues se estima la existencia de más de 3 millones de mascotas en la entidad, de las cuales alrededor de 900 mil son gatos y el resto corresponde principalmente a perros. Esto permite advertir que un porcentaje importante de personas que habitan en desarrollos habitacionales y regímenes de propiedad en condominio convive cotidianamente con animales de compañía, por lo que la ausencia de reglas claras o la existencia de prohibiciones absolutas puede generar conflictos vecinales, prácticas discriminatorias y afectaciones al libre desarrollo de la personalidad.
- XIII. En ese sentido, la incorporación de disposiciones en el Código Civil que impidan restricciones arbitrarias respecto a la tenencia y permanencia de mascotas de compañía, apoyo emocional o asistencia, no pretende desconocer la necesidad de preservar la convivencia armónica en los condominios, sino establecer un equilibrio entre dicha convivencia y el respeto a derechos fundamentales. La reforma permite reconocer jurídicamente una realidad social existente, otorgando certeza tanto a las personas condóminas como a las administraciones, al tiempo que posibilita la regulación proporcional de medidas relacionadas con higiene, seguridad, control de daños o responsabilidad, sin recurrir a prohibiciones generales que resulten excesivas o discriminatorias.
- XIV. La sola tenencia responsable de animales de compañía no implica, por sí misma, una afectación al inmueble ni una perturbación a la convivencia vecinal. Cualquier daño material, ruido excesivo o conducta que afecte a terceros puede ser atendido mediante reglas razonables de convivencia y mediante las responsabilidades civiles correspondientes.

⁷ INEGI. (2021) *Encuesta Nacional de Bienestar Autorreportado (ENBIARE)*. https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/EstSociodem/ENBIARE_2021.pdf



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

- XV. Una prohibición general y absoluta de animales de compañía carece de justificación objetiva y proporcional, pues presume, sin sustento, que toda persona propietaria o poseedora de un animal ocasionará perjuicios. Esta presunción arbitraria genera una desventaja injustificada para quienes integran su proyecto de vida con sus animales y restringe su acceso a la vivienda. La Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación define la discriminación indirecta como aquella que resulta de una disposición, criterio o práctica aparentemente neutral que coloca a ciertas personas en situación de desventaja particular, sin justificación objetiva y razonable. La prohibición absoluta de animales en reglamentos condominales encuadra cabalmente en esa definición.
- XVI. La autonomía de la voluntad y el derecho de propiedad son derechos reconocidos por el orden constitucional, pero no son absolutos: encuentran límite en los derechos de terceros y en los principios de igualdad, no discriminación y dignidad humana. Las relaciones jurídicas entre particulares, incluidas las que se desarrollan en el régimen condominal, no están exentas de la eficacia horizontal de los derechos fundamentales. Los criterios para celebrar un contrato de arrendamiento o para reglamentar la convivencia en un condominio deben fundarse en elementos objetivos y verificables como la capacidad de pago, solvencia, garantías suficientes y responsabilidad por daños. Todo requisito adicional que responda a prejuicios o preferencias subjetivas ajenos al cumplimiento de las obligaciones es jurídicamente improcedente.
- XVII. La incorporación de estas disposiciones al Código Civil del Estado de Jalisco se justifica por la existencia de una laguna normativa concreta. Si bien el bloque constitucional ya prohíbe la discriminación, el Código Civil no contiene disposición expresa que delimite el contenido de los reglamentos condominales en materia de derechos fundamentales. En ausencia de esa norma, los condóminos carecen de un mecanismo civil directo para impugnar cláusulas discriminatorias; su único recurso disponible es el juicio de amparo, cuyo costo y temporalidad resultan incompatibles con la urgencia práctica del acceso a la vivienda. La reforma cierra ese vacío y dota de certeza jurídica tanto a particulares como a autoridades.



**GOBIERNO
DE JALISCO**

**P O D E R
LEGISLATIVO**

**SECRETARÍA
DEL CONGRESO**

- XVIII.** El Código Civil no regula únicamente aspectos patrimoniales, norma también las formas de convivencia jurídica derivadas del uso, goce y disfrute de la propiedad. Los reglamentos condominales funcionan como normas obligatorias para quienes habitan dichos espacios y, precisamente por esa razón, no pueden ejercerse al margen del orden constitucional. Esta reforma no constitucionaliza indebidamente la legislación civil, la armoniza con el paradigma constitucional vigente y reconoce la eficacia horizontal de los derechos humanos en las relaciones entre particulares, especialmente en espacios de convivencia colectiva donde las prácticas excluyentes generan consecuencias reales sobre el acceso a la vivienda.
- XIX.** La presente iniciativa tiene por objeto establecer, dentro de la fracción XI del artículo 1006 del Código Civil, que rige el contenido del reglamento interior del condominio, dos límites expresos. Primero, que el reglamento no podrá contener disposiciones discriminatorias ni contrarias a derechos humanos o al libre desarrollo de la personalidad. Segundo, que no podrá prohibir de manera absoluta la posesión o permanencia de animales de compañía, asistencia o apoyo emocional en las unidades privativas, sin perjuicio de que puedan establecerse reglas razonables en materia de seguridad, higiene, tranquilidad y reparación de daños. Con ello se garantiza a los condóminos y arrendatarios un mecanismo civil directo y proporcional para hacer valer sus derechos, y se elimina la interpretación discrecional.
- XX.** Por lo anteriormente expuesto y fundado, me permito someter a la consideración de esta Honorable Asamblea la siguiente:



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

PROPUESTA LEGISLATIVA

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO	
Norma Vigente	Norma Propuesta
<p>Artículo 1006.- Para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización del municipio donde se localice el inmueble y lo formalice en escritura pública, en la que se hará constar de manera clara, lo siguiente:</p> <p>I. a X. [...].</p> <p>XI. El reglamento interior del condominio de manera particular regulará:</p> <p>a) Los derechos y obligaciones de los condóminos, que serán proporcionales al porcentaje que les correspondan sobre los elementos comunes;</p> <p>b) Las facultades de los órganos de administración y de gobierno;</p> <p>c) La formación de los fondos de reserva y en su caso, el establecimiento de comités para asuntos particulares que coadyuven con el consejo de administración, los que pueden tener autonomía financiera;</p> <p>d) El establecimiento de las bases para el pago de las cuotas de mantenimiento, conservación y creación de fondos de reserva que se incurra;</p>	<p>Artículo 1006.- Para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización del municipio donde se localice el inmueble y lo formalice en escritura pública, en la que se hará constar de manera clara, lo siguiente:</p> <p>I. a X. [...].</p> <p>XI. El reglamento interior del condominio de manera particular regulará:</p> <p>a) [...].</p> <p>b) [...].</p> <p>c) [...].</p> <p>d) [...].</p>



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

<p>e) El establecimiento de criterios para la restricción de giros en cuanto a la cantidad y de actividades afines, mismos que deberá respetar el ayuntamiento al autorizar las licencias respectivas;</p> <p>f) La instancia y el procedimiento para resolver conflictos entre los condóminos;</p> <p>g) Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el propio reglamento; y</p> <p>h) La transformación y extinción del condominio;</p> <p>XII. a XIII. [...]</p>	<p>e) [...].</p> <p>f) [...].</p> <p>g) Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el propio reglamento;</p> <p>h) El contenido no podrá incorporar disposiciones discriminatorias ni contrarias a derechos humanos o al libre desarrollo de la personalidad. Sus disposiciones deberán ajustarse a lo previsto por la Ley Estatal para Promover la Igualdad, Prevenir y Eliminar la Discriminación en el Estado de Jalisco.</p> <p>i) El reglamento no podrá prohibir de manera absoluta la posesión o permanencia de animales de compañía, asistencia o apoyo emocional en las unidades privativas. En su caso, establecerá las medidas razonables para garantizar la seguridad, higiene, tranquilidad y reparación de daños que éstos ocasionen; y</p> <p>j) La transformación y extinción del condominio.</p> <p>XII. a XIII. [...]</p>
---	---



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Las repercusiones que tendría de llegar a aprobarse la presente Iniciativa serían las siguientes:

JURÍDICAS. Las repercusiones jurídicas serán en sentido positivo, toda vez que la reforma implicaría una armonización del régimen de propiedad en condominio dentro de la legislación civil con el bloque constitucional y convencional de derechos humanos vigente en México, particularmente con los principios de igualdad y no discriminación previstos en el artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como con criterios jurisprudenciales relacionados con el libre desarrollo de la personalidad y la eficacia horizontal de los derechos fundamentales.

ECONÓMICAS. La presente iniciativa no genera impacto presupuestal para el Estado, debido a que no implica la creación de nuevas estructuras administrativas, programas públicos o cargas operativas permanentes.

SOCIALES. Existen repercusiones sociales en sentido positivo, toda vez que la propuesta planteada impactaría directamente en la convivencia comunitaria y en la protección de derechos fundamentales, ya que promueve que los espacios condominales se rijan bajo principios de respeto, tolerancia y convivencia armónica y se reconoce que las personas pueden desarrollar su proyecto de vida dentro de su vivienda sin restricciones desproporcionadas relacionadas con su identidad, forma de convivencia o vínculos afectivos con animales de compañía.

PRESUPUESTALES. No existen repercusiones de naturaleza presupuestal para ningún poder público, más allá del trabajo legislativo en el que el Congreso del Estado de Jalisco dispone de presupuesto ordinario asignado para el trabajo de las comisiones.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de esta H. Asamblea la siguiente:

INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA LA FRACCIÓN XI DEL ARTÍCULO 1006 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO.

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma la fracción XI del artículo 1006 del Código Civil del Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

Artículo 1006.- Para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización del municipio donde se localice el inmueble y lo formalice en escritura pública, en la que se hará constar de manera clara, lo siguiente:

I. a X. [...]

XI. El reglamento interior del condominio de manera particular regulará:

- a) [...].
- b) [...].
- c) [...].
- d) [...].
- e) [...].
- f) [...].

g) Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el propio reglamento;

h) El contenido no podrá incorporar disposiciones discriminatorias ni contrarias a derechos humanos o al libre desarrollo de la personalidad. Sus disposiciones deberán ajustarse a lo previsto por la Ley Estatal para Promover la Igualdad, Prevenir y Eliminar la Discriminación en el Estado de Jalisco.



**GOBIERNO
DE JALISCO**

**P O D E R
LEGISLATIVO**

**SECRETARÍA
DEL CONGRESO**

i) El reglamento no podrá prohibir de manera absoluta la posesión o permanencia de animales de compañía, asistencia o apoyo emocional en las unidades privativas. En su caso, establecerá las medidas razonables para garantizar la seguridad, higiene, tranquilidad y reparación de daños que éstos ocasionen; y

j) La transformación y extinción del condominio.

XII. a XIII. [...]

TRANSITORIO

ÚNICO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial El Estado de Jalisco.

ATENTAMENTE,

Guadalajara, Jalisco, a 28 de mayo de 2026

SALÓN DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO

MONTSERRAT PÉREZ CISNEROS

**DIPUTADA INTEGRANTE DE LA LXIV LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL
ESTADO**