

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXVII Legislatura

**PROMOVENTE:** DIP. JESÚS ALBERTO ELIZONDO SALAZAR, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MORENA

**ASUNTO RELACIONADO:** PRESENTA INICIATIVA DE ADICION A LOS ARTICULOS 2306 BIS, 2306 BIS 1, 2306 BIS 2 Y 2306 BIS 3 AL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEON.

**INICIADO EN SESIÓN:** Martes 09 de Diciembre de 2025

**SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES):** COMISIÓN DE LEGISLACIÓN.

**Mtro. Joel Treviño Chavira**  
**Oficial Mayor**

**DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA**

**PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

**PRESENTE. –**

El suscrito diputado **C. Jesús Alberto Elizondo Salazar**, a la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como lo dispuesto en lo establecido por los numerales 102, 103 y 104 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, ocurro a promover el siguiente proyecto de decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones del **Código Civil para el Estado de Nuevo León**, con base en la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El arrendamiento de fincas urbanas, es un mecanismo esencial para el acceso a vivienda digna, especialmente en zonas urbanas con alta movilidad. El Código Civil para el Estado de Nuevo León, regula ampliamente este régimen, estableciendo derechos y obligaciones entre arrendador y arrendatario.<sup>1</sup>

En Nuevo León, el arrendamiento de vivienda constituye una de las principales vías de acceso a un hogar habitable, especialmente en municipios metropolitanos como Monterrey, San Nicolás, Apodaca, Escobedo y Guadalupe.

Sin embargo, persisten prácticas contractuales ampliamente extendidas que impiden, restringen o condicionan la renta, cuando la persona interesada tiene animales de compañía o habitan con niñas niños o adolescentes.

Estas cláusulas de “no mascotas” o “no niños”, producen barreras de acceso a la vivienda, contravienen principios constitucionales, y generan entornos discriminatorios injustificados.

---

<sup>1</sup> Artículos 2292 a 2346 Bis del Código Civil para el Estado de Nuevo León.

A nivel nacional, una proporción muy significativa de hogares conviven con animales de compañía — lo cual hace que la prohibición general de mascotas tenga un alcance muy amplio. En México, 69.8% de los hogares vive con al menos un animal de compañía, es decir, una mascota.<sup>2</sup>

Asimismo, muchas familias arrendatarias tienen niñas, niños o adolescentes a su cargo; negarles vivienda por esta razón supone una forma de discriminación por estado familiar o por condición, lo que vulnera principios de igualdad, dignidad humana y derecho a la vivienda.

Actualmente, nuestro Código Civil regula el arrendamiento de fincas urbanas, define obligaciones del arrendador de entregar la vivienda en condiciones habitables, conservación, goce pacífico, mantenimiento, respuesta por vicios ocultos, etc., pero no contiene norma expresa que impida cláusulas discriminatorias por convivencia con menores o mascotas. Por tanto, la normativa vigente permite, en los hechos, que esos criterios se utilicen libremente.

Por lo que, estas prácticas de exclusión vulneran derechos fundamentales: derecho a la vivienda digna, igualdad jurídica, no discriminación, protección a la familia, protección a la niñez, y, en su caso, derecho al bienestar animal (si el animal es de compañía).

En un Estado de derecho, el poder normativo estatal debe garantizar que el acceso a la vivienda no esté sujeto a discriminaciones arbitrarias o basadas en prejuicios.

La tenencia de mascotas en México ha crecido en las últimas décadas. Muchas familias consideran a los animales como miembros del hogar, lo que hace insostenible la práctica de “no mascotas”. Al mismo tiempo, la movilidad de la población, los cambios en la estructura familiar —familias jóvenes, monoparentales, con menores— hacen que la renta sea una vía esencial para muchos hogares. Debido a esto, la regulación estatal debe adaptarse a estas realidades.

---

<sup>2</sup> <https://www.inegi.org.mx/app/satadeprensa/noticia/7921>

Con esta iniciativa de reforma, se propone garantizar que en el Estado de Nuevo León, ninguna persona sea discriminada en el acceso a vivienda en arrendamiento por el hecho de convivir con niñas, niños o adolescentes, o por tener animales de compañía; y asegurar que las cláusulas contractuales sean razonables, proporcionadas, no absolutas y debidamente reguladas.

Obteniendo con esta reforma diversos beneficios como: el acceso efectivo a vivienda digna para familias con menores y para hogares con mascotas; la reducción de prácticas discriminatorias y litigios basados en cláusulas abusivas; mayor seguridad jurídica al establecer con claridad los límites normativos, evitando ambigüedad en contratos de arrendamiento; la promoción de la igualdad y no discriminación, garantizando que las familias no sean descartadas por prejuicios sobre “niños ruidosos” o “mascotas problemáticas”; y la flexibilidad razonable para proteger intereses legítimos de arrendadores mediante regulación objetiva (tamaño, especie, densidad, depósito razonable), sin vulnerar derechos fundamentales.

Esta reforma propone adicionar los artículos 2306 Bis al 2306 Bis 3, dentro del régimen de arrendamiento del Código Civil del Estado. La norma no anula la posibilidad de pactar condiciones, sino que impide cláusulas absolutas e indiscriminadas, lo que respeta la autonomía privada pero protege derechos fundamentales.

Aunque la regulación en México es relativamente incipiente en este tema, doctrinas internacionales de vivienda digna, no discriminación y derechos de la familia pueden servir de sustento para defender la constitucionalidad y necesidad de esta reforma. Recientemente, la Ciudad de México aprobó, en octubre de este año una reforma que prohíbe este tipo de discriminación, entrando en vigor el martes 28 de octubre de este año.

En conclusión, la reforma propuesta responde a una demanda social real de millones de familias mexicanas, incluidas las de Nuevo León, que conviven con mascotas o tienen menores a su cargo, y muchas veces se enfrentan a obstáculos injustificados para acceder a vivienda en arrendamiento. Incorporar esta norma en el Código civil es plausible, técnica



y jurídicamente viable, y constituye un avance hacia un modelo de vivienda más inclusivo, justo y compatible con derechos fundamentales. Por tanto, se recomienda su aprobación.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, me permito someter a consideración de esta H. Asamblea el presente proyecto de:

**DECRETO:**

**ÚNICO.** – Se **adicionan** los artículos 2306 Bis, 2306 Bis 1, 2306 Bis 2 y 2306 Bis 3 al *Código Civil para el Estado de Nuevo León* para quedar como sigue:

**Artículo 2306 Bis.-** Para el caso de contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a vivienda, queda prohibido que el arrendador se niegue a celebrar el contrato, o imponga cláusulas que prohiban de forma general o indiscriminada, la celebración del arrendamiento por el solo hecho de que la persona arrendataria conviva con niñas, niños o adolescentes o con animales de compañía como mascotas.

**Artículo 2306 Bis 1.-** Serán nulas y no aplicables las cláusulas contractuales o disposiciones adicionales que impongan la prohibición absoluta de convivencia de mascotas o la prohibición general de arrendamiento a familias con menores.

**Artículo 2306 Bis 2.-** No obstaculiza lo previsto en el artículo anterior que las partes pacten condiciones legítimas y proporcionadas que regulen el número o tamaño de los animales, especie cuando exista el riesgo objetivo para la salud pública o integridad física, el número de ocupantes por superficie habitable, las obligaciones de mantenimiento y convivencia, dichas condiciones deberán constar por escrito y no constituir una prohibición general.

**Artículo 2306 Bis 3.-** El arrendador podrá exigir una garantía destinada a cubrir posibles daños efectivamente comprobados, pero no podrá exigir una caución discriminatoria o desproporcionada por la presencia de menores o mascotas.



## **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Las cláusulas contractuales vigentes que contravengan lo dispuesto en el artículo 2306 Bis quedarán sin efecto automáticamente, y los contratos podrán considerarse válidos con las condiciones que respeten la norma.

**Atentamente**

**Monterrey, Nuevo León a 09 de diciembre del 2025**



**Diputado. Jesús Alberto Elizondo Salazar**