

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. CARLOS ALBERTO DE LA FUENTE Y DEMÁS INTEGRANTES DEL GLPAN DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 2346 Y 2346 BIS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, RELATIVA A MODERNIZAR EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL ARRENDAMIENTO. SE TURNA CON CARÁCTER URGENTE.

INICIADO EN SESIÓN: Miércoles 03 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 Grupo Legislativo del Partido de Acción Nacional de la LXXVII del H. Congreso del Estado de Nuevo León, de conformidad con los artículos 86 y 87 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León y con fundamento en los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, acudimos a esta soberanía a proponer el siguiente proyecto de decreto por el que se reforman los art 2346 y 2346 Bis del Código Civil para el Estado de Nuevo León al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El arrendamiento de inmuebles representa una de las figuras jurídicas de mayor relevancia social y económica en México, pues constituye una vía fundamental para acceder a la vivienda, desarrollar actividades productivas y garantizar seguridad patrimonial a millones de personas. No obstante, a pesar de su importancia, persisten vacíos normativos que generan incertidumbre, desigualdad contractual y conflictos que afectan tanto a arrendadores como a arrendatarios.

Por lo que, la falta de mecanismos claros para acreditar el pago de la renta y la ausencia de criterios objetivos para la actualización de los montos pactados se ha convertido en una problemática recurrente que la legislación civil actual no ha logrado resolver de manera eficaz.

En la práctica cotidiana, uno de los principales motivos de controversia deriva de la negativa de algunos arrendadores a expedir comprobantes o recibos de pago,

lo que coloca al arrendatario en una posición de vulnerabilidad probatoria ante procedimientos judiciales. Aunque la ley vigente contempla la obligación de entregar recibos, la disposición carece de precisión respecto a los formatos aceptables, los medios electrónicos disponibles y las consecuencias frente a la falta injustificada de expedición. Como resultado, miles de arrendatarios se ven obligados a recurrir a juicios largos y costosos para acreditar pagos que en ocasiones ya realizaron, afectando su estabilidad económica y emocional.

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) reporta en su Encuesta Nacional de Vivienda (2024) que cerca del 17% de los hogares mexicanos habita en inmuebles bajo un contrato de arrendamiento, cifra que asciende significativamente en las áreas urbanas. Asimismo, estudios de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios señalan que más del 40% de los arrendamientos en el país se formalizan sin mecanismos claros de comprobación documental, lo que aumenta la probabilidad de conflictos y desalienta la formalidad contractual.

Ahora bien, México es parte del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) cuyo artículo 11 reconoce el derecho a una vivienda adecuada y exige a los Estados establecer mecanismos regulatorios que protejan a las personas arrendatarias contra condiciones abusivas y situaciones de inseguridad jurídica. El Comité DESC, en su Observación General No. 4, señala que la seguridad en la tenencia, la protección frente a aumentos injustificados de renta y la claridad contractual forman parte del estándar mínimo que los Estados deben cumplir.

De igual forma, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, adoptada por México, establece en su Objetivo 11 la obligación de garantizar el acceso a

viviendas seguras y asequibles, lo cual implica generar marcos normativos modernos, transparentes y que eviten prácticas abusivas en el mercado inmobiliario

Asimismo, organismos internacionales recomiendan mecanismos objetivos de actualización de rentas basados en indicadores económicos, como el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), fórmula utilizada en múltiples países para evitar incrementos desproporcionados y garantizar estabilidad económica.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido, en diversos criterios, que la aplicación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) constituye un método válido, técnico y razonable para actualizar obligaciones monetarias, al ser un indicador objetivo y estandarizado que evita aumentos arbitrarios y favorece la estabilidad económica entre las partes. La introducción expresa de dicho criterio en la legislación civil permite prevenir abusos y brindar certeza respecto al comportamiento futuro de las rentas.

En este contexto, resulta indispensable fortalecer el régimen jurídico aplicable al arrendamiento mediante reformas que:

- a) Garanticen la expedición de comprobantes claros, físicos o electrónicos, que acrediten los pagos de renta
- b) Reconozcan como prueba cualquier medio idóneo ante la negativa del arrendador.
- c) Establezcan un mecanismo objetivo de actualización anual de las rentas, basado en el INPC o en el indicador económico que las partes acuerden formalmente.

Estas medidas permitirán reducir la litigiosidad, fomentar la formalidad contractual, evitar prácticas abusivas, otorgar seguridad jurídica a ambas partes y proteger, de manera efectiva, el derecho a una vivienda adecuada y a una relación contractual justa y equilibrada.

Por ello, la presente iniciativa busca modernizar el régimen jurídico del arrendamiento, garantizar seguridad jurídica a las partes, fomentar la formalidad contractual, reducir la litigiosidad, prevenir prácticas abusivas y dar certeza a millones de familias que dependen de esta figura para acceder a una vivienda adecuada.

Por lo anteriormente expuesto, sometemos a consideración de la Asamblea el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforman los art 2346 y 2346 Bis del Código Civil para el Estado de Nuevo León para quedar como sigue:

Art. 2346. La renta deberá pagarse en los plazos convenidos por los contratantes. A falta de convenio será por mes vencido.

El arrendador deberá expedir, a solicitud del arrendatario, el comprobante que corresponda por las rentas efectivamente pagadas, pudiendo consistir en un recibo simple, y/o comprobante fiscal digital, según sea el caso.

Dichos comprobantes acreditarán el cumplimiento de la obligación de pago del arrendatario. En caso de que el arrendador no lo expida, el arrendatario

podrá acreditar el pago por cualquier medio de prueba reconocido por la legislación aplicable, sin perjuicio de las responsabilidades en que incurra el arrendador por la negativa injustificada de entregar el comprobante correspondiente.

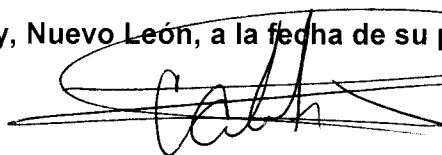
Art 2346 Bis. La renta podrá actualizarse anualmente, conforme al porcentaje de variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor o al indicador económico que las partes convengan expresamente por escrito.

TRANSITORIO

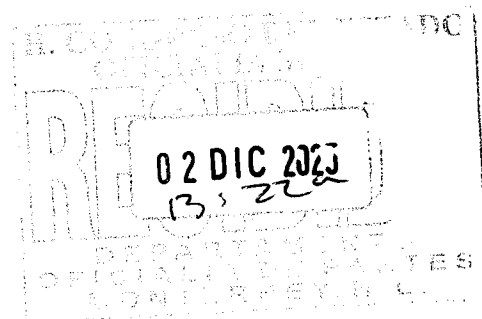
ÚNICO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periodico Oficial del Estado de Nuevo León.

ATENTAMENTE.-

Monterrey, Nuevo León, a la fecha de su presentación.




Dip. Carlos Alberto de la Fuente Flores
Coordinador del Grupo Legislativo del
Partido Acción Nacional




DIP. MAURO GUERRA
VILLARREAL

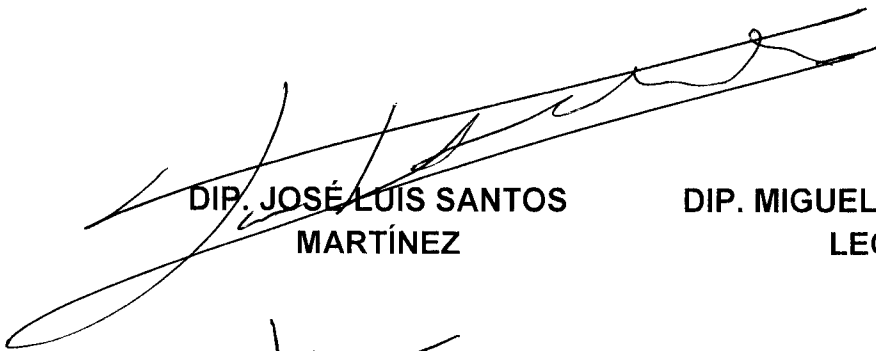
DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO
ALMANZA



**DIP. CECILIA SOFÍA ROBLEDO
SUÁREZ**



**DIP. CLAUDIA GABRIELA
CABALLERO CHÁVEZ**



**DIP. JOSÉ LUIS SANTOS
MARTÍNEZ**

**DIP. MIGUEL ÁNGEL GARCÍA
LECHUGA**



DIP. AILE TAMEZ DE LA PAZ



**DIP. IGNACIO CASTELLANOS
AMAYA**

**DIP. MYRNA ISELA GRIMALDO
IRACHETA**

