

# H. Congreso del Estado de Nuevo León



## LXXVII Legislatura

**PROMOVENTE:** DIP. REYNA REYES MOLINA, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO DE MORENA.

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICION DE UN CAPITULO X AL TITULO SEXTO, SEGUNDA PARTE DEL LIBRO CUARTO DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

**INICIADO EN SESIÓN:** Martes 28 de Abril de 2026

**SE TURNÓ A:** COMISIÓN DE LEGISLACIÓN.

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

**DIPUTADA ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA**  
**PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**  
**PRESENTE. -**

La suscrita, **Diputada Reyna Reyes Molina**, integrante del Grupo Legislativo del Partido MORENA, perteneciente a la Septuagésima Séptima Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, correlacionados con los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, someto a la consideración de esta soberanía la siguiente **INICIATIVA DE REFORMA** por adición de un Capítulo X al Título Sexto, Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil del Estado de Nuevo León, que contiene los artículos 2390 BIS, 2390 BIS 1, 2390 BIS 2, 2390 BIS 3, 2390 BIS 4, 2390 BIS 5, 2390 BIS 6 y 2390 BIS 7, con fundamento en la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El arrendamiento de inmuebles en México ha sido una figura jurídica regulada desde el siglo XIX, evolucionando con reformas para equilibrar los derechos de arrendadores y arrendatarios. En Nuevo León, el Código Civil estatal, vigente desde 1935 con múltiples reformas, dedica el Título Sexto del Libro Cuarto, Parte Segunda (De las Diversas Especies de Contratos), al arrendamiento en general, con capítulos específicos que abarcan disposiciones generales (Capítulo I), derechos y obligaciones de las partes (Capítulos II y III), arrendamiento de fincas urbanas (Capítulo IV), fincas rústicas (Capítulo V), bienes muebles (Capítulo VI), arrendamientos por tiempo indeterminado (Capítulo VII), subarriendo (Capítulo VIII) y terminación del arrendamiento (Capítulo IX).

Recientemente, el Decreto 107 publicado el 26 de septiembre de 2025 reformó disposiciones clave, limitando depósitos a una mensualidad, exigiendo recibos de pago, estableciendo contratos mínimos de seis meses para vivienda y topando incrementos anuales al 10% en moneda nacional<sup>1</sup>. Estos cambios buscan proteger a los arrendatarios, pero no abordan la morosidad reiterada, un problema persistente que afecta la estabilidad del mercado inmobiliario.

Históricamente, prácticas abusivas por parte de inquilinos han generado iniciativas privadas como burós de arrendadores, pero carecen de respaldo oficial y son

---

<sup>1</sup>HCNL (2025). Decreto 107.

[https://www.hcnl.gob.mx/trabajo\\_legislativo/leyes/pdf/Dec.%20107%20Reforma%20Codigo%20Civil.pdf](https://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/Dec.%20107%20Reforma%20Codigo%20Civil.pdf)

costosas para el público en general. Un ejemplo destacado es la plataforma privada “Buro Arrendador”, que se especializa en la seguridad de las operaciones inmobiliarias, gestiona y administra un Registro Nacional Arrendatario que alberga más de 48 millones de expedientes inquilinarios. Este sistema digital permite a propietarios e inmobiliarias consultar historial de arrendamientos, incluidos aspectos como puntualidad o incumplimiento, con cobertura nacional, demostrando demanda por herramientas que venden por paquetes con diferentes costos, para conocer previamente al posible inquilino y su fiador<sup>2</sup>.

En Nuevo León, es común la práctica de arrendatarios que firman contratos, pagan solo el depósito inicial y la primera renta, y luego incumplen pagos subsecuentes, permaneciendo en el inmueble hasta que mediante juicio con orden de desalojo se les obliga a salir. Este "modus vivendi" se repite, mudándose a nuevos inmuebles antes de la ejecución judicial y a repetir su forma de operar, dejando a los arrendadores con deudas incobrables y procesos largos. El problema genera pérdidas económicas por concepto de rentas sin liquidar, servicios con deudas importantes y daños materiales en los bienes, lo cual satura los tribunales y desincentiva la oferta de renta, afectando especialmente a pequeños propietarios y personas adultas mayores, quienes frecuentemente no cuentan con los medios para realizar investigaciones exhaustivas sobre los arrendatarios y, con el fin de obtener ingresos para su sustento, no exigen avales o fiadores, priorizando la ocupación rápida del inmueble.

La falta de un registro público que permita a los arrendadores verificar de forma gratuita y accesible, el historial de operaciones de arrendamiento de las personas que tienen el interés de utilizar su bien, facilita que estos arrendatarios morosos evadan su responsabilidad y engañen a las personas antes de firmar contratos.

Lo anterior contrasta con la protección existente para otros contextos, como las Instituciones Bancarias, que están muy bien protegidas contra deudores morosos gracias al Buró de Crédito, que es un sistema estándar y obligatorio<sup>3</sup>.

En cambio, los arrendadores de inmuebles están mucho menos protegidos: no hay un sistema similar que les permita saber de antemano si el futuro inquilino ha sido moroso antes. Aunado a dicha situación, está la creciente incidencia de fraudes inmobiliarios (más de 3,800 intentos en 2024 a nivel nacional, con 70% relacionado a operaciones de arrendamiento) ha mostrado que muchos arrendatarios se aprovechan de la falta de mecanismos de verificación, utilizando documentos falsificados o proporcionando información engañosa para evitar cumplir con sus

---

<sup>2</sup> Buro Arrendador (2026). Servicios. <https://buroarrendador.com/servicios-paquetes/>

<sup>3</sup> Buró de Crédito. (2025). Informes crediticios. <https://www.burodecredito.com.mx>

obligaciones, lo que agrava aún más la situación, aumentando riesgos de incumplimiento y litigios<sup>4</sup>.

La problemática de la morosidad en contratos de arrendamiento en Nuevo León no solo genera impactos económicos para los arrendadores, sino que también contribuye significativamente a la saturación del sistema judicial estatal. Según datos oficiales de la Dirección de Estadística Judicial del Poder Judicial del Estado de Nuevo León (PJENL), en materia civil, que incluye disputas contractuales como las relacionadas con arrendamientos, se observó un notable incremento del 38.54% en audiencias en los Juzgados Civiles Orales, pasando de 397 en 2024 a 550 en 2025<sup>5</sup>. Este aumento subraya una mayor demanda de procesos orales, que son comunes en juicios por incumplimiento de rentas, reflejando una justicia más ágil pero también más sobrecargada. El incremento observado en audiencias civiles orales sugiere una mayor litigiosidad en disputas contractuales, incluyendo aquellas derivadas de arrendamientos. Esta carga no solo retrasa la resolución de conflictos, con tiempos promedio de 6 a 12 meses en Juicio para obtener sentencia ejecutoria y el desalojo (dependiendo de la complejidad del caso y la carga judicial), sino que también desincentiva a arrendadores vulnerables, como adultos mayores y pequeños propietarios a proceder judicialmente, debido al alto costo económico que provoca llevar un proceso durante este tiempo.

Para resolver este problema, se propone adicionar un nuevo Capítulo X al Título Sexto del Libro Cuarto, Parte Segunda, del Código Civil estatal, creando el Registro Estatal de Arrendatarios Morosos, que sería administrado por el Poder Judicial de Nuevo León a través del Consejo de la Judicatura. Este Registro inscribiría a los arrendatarios declarados morosos en sentencias firmes, permitiendo consultas públicas gratuitas que atiendan lo señalado por la Legislación vigente de protección de datos personales en posesión de sujetos obligados.

Para ello, los arrendadores tendrán la potestad para determinar si requieren o no al interesado en ser arrendatario, un certificado de no inscripción o constancia sobre el estado que guarda en el registro, el cual deberá ser emitido por el Poder Judicial del Estado, como requisito contractual, lo que facilitaría verificaciones preventivas, reduciendo riesgos de incumplimiento. De igual forma, se incluyen mecanismos de cancelación al cumplir con sus obligaciones.

---

<sup>4</sup> ContraRéplica. Aumentan fraudes inmobiliarios en México; advierte AMPI México. <https://www.contrareplica.mx/nota-Aumentan-fraudes-inmobiliarios-en-Mexico-advierte-AMPI-Mexico-202514724>

<sup>5</sup> PJENL FACEBOOK (2026) (<https://www.facebook.com/pjenl/posts/-el-poder-judicial-en-n%C3%BAmeros-%EF%B8%8F-audiencias-juzgados-civiles-oralesdel-2024-al-20/1328646762641401>)

Esta medida preventiva proporcionaría seguridad a los arrendadores, reduciría la morosidad, los litigios y promovería el cumplimiento contractual, sin afectar los derechos de arrendatarios honestos. Además, modelos como el Registro Estatal de Obligaciones Alimentarias, aprobado en el Estado de Nuevo León en noviembre del 2025<sup>6</sup>, demuestra la viabilidad de padrones públicos para disuadir incumplimientos.

Dado que el Título Sexto regula el arrendamiento en general, la adición de un Capítulo X al mismo, asegura su aplicación en los contratos de arrendamiento de cualquier bien inmueble.

Esta iniciativa se alinea con el artículo 14 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, que garantiza el derecho a la propiedad privada y la seguridad jurídica, protegiendo el patrimonio de los arrendadores frente a incumplimientos contractuales.

Adicionalmente, se respeta el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que consagra el debido proceso legal, al asegurar que la inscripción en el Registro ocurra solo tras sentencia judicial firme. Asimismo, atiende lo dispuesto por el artículo 16 constitucional y la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, que protegen los datos personales y establece principios para el tratamiento de datos en registros públicos administrados por sujetos obligados como el Poder Judicial, garantizando licitud, proporcionalidad y seguridad.

En conclusión, el objeto principal de esta reforma es instituir el Registro Estatal de Arrendatarios Morosos como un mecanismo efectivo de transparencia en el mercado de arrendamientos de inmuebles, que permita a los arrendadores (especialmente a pequeños propietarios y adultos mayores) verificar de manera rápida, gratuita y confiable el historial de cumplimiento de los potenciales inquilinos antes de celebrar contratos, además de promover la cultura del pago oportuno y restablecer un equilibrio real en la relación arrendador-arrendatario, contribuyendo así a un mercado inmobiliario más justo, seguro y eficiente en el Estado de Nuevo León. De manera complementaria, la iniciativa impactaría positivamente en la carga laboral del Poder Judicial mediante la disminución de litigios por incumplimiento de pago de rentas.

La morosidad sistemática en arrendamientos de inmuebles no es un problema aislado: constituye una amenaza cotidiana al patrimonio de miles de familias, una

---

<sup>6</sup> HCNL (2025). Ley de los Derechos de Niñas, Niños Y Adolescentes para el Estado de Nuevo León. [https://www.hcnl.gob.mx/trabajo\\_legislativo/leyes/leyes/ley\\_de\\_los\\_derechos\\_de\\_ninas\\_ninos\\_y\\_adolescentes\\_para\\_el\\_estado\\_de\\_nuevo\\_leon/](https://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/leyes/ley_de_los_derechos_de_ninas_ninos_y_adolescentes_para_el_estado_de_nuevo_leon/)

carga creciente para el sistema de justicia civil y un obstáculo para el acceso digno a la vivienda en renta. Mientras los acreedores bancarios cuentan con burós de crédito que protegen de forma preventiva su patrimonio, los arrendadores de Nuevo León siguen desprotegidos frente a inquilinos que incumplen reiteradamente sin consecuencia inmediata alguna. Esta reforma, al crear un registro público estatal análogo a los exitosos modelos de Registros de Obligaciones Alimentarias, no solo disuadirá conductas abusivas y reducirá la litigiosidad, sino que fortalecerá la confianza en el cumplimiento contractual, protegerá el derecho de propiedad y contribuirá a una justicia más pronta y expedita.

Por lo antes expuesto y fundado, se propone el siguiente proyecto de:

## DECRETO

**ÚNICO.** Se reforma por adición de un Capítulo X al Título Sexto, Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil del Estado de Nuevo León, denominado Del Registro Estatal de Arrendatarios Morosos, que contiene los artículos 2390 BIS, 2390 BIS 1, 2390 BIS 2, 2390 BIS 3, 2390 BIS 4, 2390 BIS 5, 2390 BIS 6 y 2390 BIS 7, para quedar de la siguiente manera:

### TÍTULO SEXTO DEL ARRENDAMIENTO

#### CAPÍTULO X DEL REGISTRO ESTATAL DE ARRENDATARIOS MOROSOS

**ARTÍCULO 2390 BIS.** *El Poder Judicial del Estado de Nuevo León a través de del Consejo de la Judicatura, tendrá a su cargo el Registro Estatal de Arrendatarios Morosos, con el objeto de registrar a las personas físicas o morales que hayan incurrido en morosidad en contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, siempre que exista una sentencia judicial firme que así lo declare.*

*Este registro tendrá la obligación de concentrar, suministrar, intercambiar, sistematizar, consultar, analizar y actualizar su información durante los primeros cinco días hábiles de cada mes.*

**ARTÍCULO 2390 BIS 1.** *Se considerará arrendatario moroso a aquella persona física o moral sobre la cual recaiga una sentencia judicial firme dictada en juicios por incumplimiento de pago de rentas en contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. La inscripción en el Registro será automática y procederá por orden del juez competente, una vez que la sentencia cause ejecutoria en los juicios relacionados con incumplimiento de pago de rentas.*

**ARTÍCULO 2390 BIS 2. El Registro contendrá, al menos, los siguientes datos:**

- I. Nombre completo o razón social del arrendatario moroso;**
- II. Clave Única de Registro de Población o Registro Federal de Contribuyentes con su homoclave; y**
- III. Descripción sucinta del procedimiento judicial, como lo es el número de expediente, el año y el órgano jurisdiccional que ordenó la inscripción.**

**Los datos personales serán tratados conforme a la legislación vigente en materia de protección de datos personales en posesión de sujetos obligados, garantizando su seguridad mediante medidas adecuadas, limitando el acceso a consultas públicas gratuitas a través del portal electrónico del Poder Judicial del Estado de Nuevo León.**

**Artículo 2389 BIS 3. La consulta al Registro será gratuita y accesible para cualquier persona, previo registro y proporcionando la Clave Única de Registro de Población o el Registro Federal de Contribuyentes del arrendatario potencial a consultar, con el objetivo de determinar si se encuentra en estado de morosidad.**

**Para lo anterior, el Registro deberá de emitir un certificado de inscripción o no inscripción a petición de la parte interesada, para lo cual dispondrá de un sitio web en el cual se genere automáticamente el certificado de forma gratuita, mismo que contendrá los datos señalados en el artículo 2390 BIS 2.**

**Artículo 2389 BIS 4. Los arrendadores tendrán la potestad para determinar si requieren o no a los potenciales arrendatarios, antes de formalizar el contrato, un certificado de inscripción o no inscripción en el Registro, emitido por el Poder Judicial.**

**ARTÍCULO 2390 BIS 5. La cancelación de la inscripción procederá automáticamente una vez que el arrendatario moroso acredite el pago íntegro de la deuda, mediante constancia judicial o acuerdo de las partes homologado por el juez. La cancelación automática deberá de ser informada al Registro y publicada de forma inmediata en el portal correspondiente.**

**ARTÍCULO 2390 BIS 6. El mal uso del Registro, como la divulgación indebida de datos personales o su empleo para fines discriminatorios o abusivos, será sancionado con multas o penalizaciones conforme al Código Penal del Estado de Nuevo León y la legislación en materia de protección de datos personales.**

**ARTÍCULO 2390 BIS 7.-** *El arrendatario moroso, en caso de no solventar su deuda, estará inscrito durante diez años en el Registro Estatal de Arrendatarios Morosos, después de ese tiempo, la persona física o moral podrá solicitar su eliminación del registro.*

#### **TRANSITORIOS**

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

**SEGUNDO.** El Poder Judicial del Estado de Nuevo León contará con un plazo de ciento ochenta días naturales, a partir de la entrada en vigor de este Decreto, para implementar el Registro Estatal de Arrendatarios Morosos, incluyendo la plataforma electrónica y los reglamentos operativos necesarios para su funcionamiento.

**TERCERO.** El Poder Judicial del Estado de Nuevo León deberá suministrar en una primera entrega la información sobre arrendatarios morosos actualizada a la fecha en que se implemente el Registro Estatal de Arrendatarios Morosos, posteriormente deberán actualizarla conforme a lo dispuesto por el artículo 2390 BIS del Código Civil del Estado de Nuevo León.

**Monterrey, Nuevo León, 28 de abril del 2026.  
GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO MORENA**

  
**DIPUTADA REYNA REYES MOLINA**