

CCN MEXICOREPORT

■ ccn-law.com

Reformas al Código Civil de Nuevo León en materia de arrendamiento de inmuebles.

Por: Jorge Ojeda y Abel Quezada

El pasado 26 de septiembre de 2025 se publicó una reforma al Código Civil de Nuevo León, modificando su artículo 2346 y adicionando un artículo 2346 Bis, en relación al arrendamiento de fincas urbanas, incluyendo aquellas destinadas a fines comerciales e industriales, mientras que algunas disposiciones aplican únicamente a las destinadas a casa habitación. La reforma incluye modificaciones con respecto a: (i) obligaciones relacionadas con los recibos del pago de renta; (ii) depósito en garantía; (iii) duración del arrendamiento de casa habitación; y (iv) divisa y aumento de renta para casa habitación.

(i) Obligaciones relacionadas con el recibo del pago de renta. El artículo 2346 establece ahora una obligación del arrendador de entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague. En caso de que no se entreguen recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma. También se entenderá como recibo cualquier documento que demuestre de forma fehaciente el pago de la renta.

En el caso de arrendamientos comerciales e industriales, es común emitir primero la factura de la renta mensual y una vez pagada ésta, expedir el complemento de pago respectivo. Sin embargo, también es común la emisión del recibo una vez que el pago de la renta se ha realizado. Por ello, resulta especialmente relevante revisar los casos de mora en el pago de rentas por dos meses y valorar el inicio de gestiones de cobro.

(ii) Depósito en Garantía. El último párrafo del artículo 2346 ahora contempla que el arrendador no podrá exigir más de una mensualidad de renta a manera de depósito en garantía, aplicable a todo tipo de fincas urbanas.

En la práctica, aunque solicitar un mes de depósito en garantía es común, también es frecuente que el monto sea superior en casos de locales comerciales o inmuebles amueblados. En estos casos, deberá considerarse una renuncia clara a la disposición legal en caso de contemplarse un depósito superior al límite establecido.

(iii) Duración del Arrendamiento para Casa Habitación. Para el caso de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el nuevo artículo 2346 Bis señala que la duración del contrato de arrendamiento será de 6 meses, el cual podrá ser prorrogable a voluntad de las partes.

(iv) Divisa y Aumento de Renta para Casa Habitación. Adicionalmente, el artículo dispone que la renta deberá estipularse en moneda nacional y únicamente podrá ser aumentada de manera anual, con un tope del 10%, mediante la celebración de un nuevo contrato.

En conclusión, esta reforma refuerza la regulación del contrato de arrendamiento en beneficio de los arrendatarios, obligando a los arrendadores a ser más cuidadosos en la redacción y administración de sus contratos, siendo que algunas disposiciones aplican al arrendamiento en fincas urbanas en general, incluidas las destinadas a fines comerciales e industriales, mientras que otras son específicas a las destinadas a casa habitación.

En la práctica inmobiliaria de CCN estamos a sus órdenes para cualquier duda o aspecto relacionado.