

NUEVOS CRITERIOS JUDICIALES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN LA CIUDAD DE MÉXICO: LÍMITES LEGALES Y RECOMENDACIONES

OCTUBRE 2026

Resumen Ejecutivo:

Dos recientes criterios judiciales confirmaron la constitucionalidad de las reformas al régimen de arrendamiento habitacional en la Ciudad de México, que limitan los incrementos anuales de renta a la inflación del año anterior y establecen la obligación de registrar los contratos de arrendamiento. Estos criterios refuerzan la importancia de revisar las cláusulas de actualización de rentas, adecuar los mecanismos de cumplimiento contractual y atender las nuevas obligaciones legales para prevenir posibles controversias.

Durante los últimos años, la Ciudad de México ha experimentado un incremento considerable en los precios de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, particularmente en zonas de alta demanda. Este fenómeno, relacionado con los procesos de gentrificación y el encarecimiento de la vivienda, ha generado preocupación por las dificultades que enfrentan diversos sectores de la población para acceder a una vivienda digna.

En ese contexto, el 28 de agosto de 2024 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México una reforma al Código Civil mediante la cual se modificaron ciertas disposiciones encaminadas a regular los incrementos de las rentas y establecer un mecanismo de registro de los contratos de arrendamiento en la Ciudad de México.

Particularmente, se reformó el artículo 2448-D del Código Civil para establecer que los incrementos de renta únicamente podrán realizarse de manera anual y no podrán ser superiores a la inflación reportada por el Banco de México durante el año anterior. De esta manera, aunque las partes conservan la libertad para pactar el monto inicial de la renta, sus incrementos posteriores se encuentran sujetos a un

nuevo límite legal.

Adicionalmente, se adicionaron disposiciones al artículo 2448-F para establecer un Registro Digital de Contratos de Arrendamiento a cargo del Gobierno de la Ciudad de México, en el cual los arrendadores deberán registrar obligatoriamente sus contratos dentro de los treinta días siguientes a su celebración; no obstante, la información contenida en dicho registro no tendrá carácter público y deberá sujetarse a las disposiciones aplicables en materia de transparencia y protección de datos personales.

Ahora bien, dichas modificaciones produjeron cuestionamientos respecto de sus posibles afectaciones a la autonomía de la voluntad, la libertad contractual y el derecho a la privacidad. Al respecto, el 2 de octubre de 2026 se publicaron en el Semanario Judicial de la Federación dos criterios judiciales mediante los cuales se analizó la constitucionalidad de las disposiciones referidas.

Por una parte, se determinó que el límite a los incrementos de renta previsto en el artículo 2448-D no vulnera el principio de autonomía de la voluntad, al considerar que constituye una medida dirigida a

garantizar el derecho a una vivienda digna y evitar incrementos desproporcionados que puedan contribuir al desplazamiento de los arrendatarios[1].

Adicionalmente, respecto al Registro Digital de Contratos de Arrendamiento, se concluyó que la obligación prevista en el artículo 2448-F no vulnera el derecho a la privacidad, considerando que el registro tiene carácter confidencial y persigue una finalidad específica relacionada con el seguimiento de los precios del mercado de arrendamiento[2].

Los recientes criterios judiciales no solamente confirman la constitucionalidad de las reformas al régimen de arrendamiento habitacional en la Ciudad de México, sino que también hacen necesario reevaluar la manera en que se pactan estos contratos, particularmente para prevenir controversias relacionadas con la actualización de rentas y el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Efectivamente, a partir de la reforma, las cláusulas de actualización de rentas deben establecer expresamente que los incrementos serán anuales y no podrán superar la inflación del año anterior. En consecuencia, debe evitarse la incorporación de porcentajes fijos de incremento o fórmulas de actualización que puedan exceder dicho límite, pues ello podría comprometer la exigibilidad de las cantidades pactadas y dar lugar a controversias judiciales.

Esta precaución también debe extenderse a los contratos celebrados con anterioridad a la reforma de agosto de 2024. En particular, cuando estos contemplen incrementos superiores al límite actualmente permitido, no debe asumirse que la fecha de celebración del contrato excluye automáticamente la aplicación de las nuevas disposiciones.

La exigibilidad de dichos incrementos deberá determinarse considerando el principio de irretroactividad de la ley y las condiciones particulares de cada contrato.

Por otra parte, la limitación legal a los incrementos de renta no impide establecer mecanismos contractuales de protección frente al incumplimiento de las partes. Por ello, al celebrar nuevos contratos, es factible incorporar estipulaciones que regulen expresamente las consecuencias de la falta de pago oportuno, como intereses moratorios, penas convencionales o garantías de cumplimiento. Sin embargo, estas cláusulas deben distinguirse claramente de los mecanismos de actualización de renta y evitar que su aplicación constituya un incremento encubierto de la renta pactada.

Por lo que hace al Registro Digital de Contratos de Arrendamiento, los arrendadores deben identificar y organizar la información necesaria para cumplir con la obligación legal de registro, sin asumir que ello autoriza la divulgación íntegra de sus contratos. Una vez habilitado el mecanismo administrativo correspondiente, deberán observarse los plazos y requisitos aplicables, teniendo presente que la información recopilada debe limitarse a los datos estrictamente relacionados con la finalidad del registro.

En conclusión, las reformas y los criterios judiciales que reconocen su constitucionalidad no eliminan la posibilidad de celebrar contratos de arrendamiento económicamente viables ni de establecer mecanismos jurídicos para garantizar su cumplimiento. Por el contrario, hacen especialmente relevante una adecuada estructuración contractual que permita proteger los intereses de las partes, respetar las disposiciones de orden público y prevenir futuras controversias.

[1] Véase la tesis de rubro “ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES. EL ARTÍCULO 2448 D, PÁRRAFO SEGUNDO, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, NO VIOLA EL PRINCIPIO DE AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD NI EL DERECHO A LA LIBERTAD CONTRACTUAL” con registro número 2032688.

[2] Véase la tesis de rubro “ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES. EL ARTÍCULO 2448 F, PÁRRAFOS TERCERO Y CUARTO, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, NO VIOLA EL DERECHO A LA PRIVACIDAD” con registro número 2032689.