



SCJN declara constitucional el límite al incremento de rentas y registro digital de contratos en la CDMX

Nota
Informativa

Contexto general

Una empresa dedicada al **arrendamiento de bienes inmuebles destinados a casa habitación** promovió juicio de **amparo** en contra de diversas disposiciones que regulan el arrendamiento de vivienda en la Ciudad de México al argumentar violaciones a la libertad contractual, libertad de comercio, derecho de propiedad, igualdad, seguridad jurídica y privacidad.

El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió el **Amparo en Revisión 546/2025**, en el que declaró la **constitucionalidad del límite al incremento anual de rentas** y registro digital de contratos en la Ciudad de México.

Con esta decisión, el Alto Tribunal confirmó la validez de los artículos **2448-D, segundo párrafo y 2448-F tercer y cuarto párrafo** del Código Civil para la Ciudad de México, reformados mediante decreto publicado el 28 de agosto de 2024.

Límite al incremento de rentas de vivienda

La Corte reconoció que el tope legal incide en la autonomía de la voluntad y en las libertades económicas; sin embargo, determinó que se trata de una regulación económica sujeta a un **test de proporcionalidad de intensidad ordinaria**.

1. Finalidad constitucional de la medida

El Tribunal sostuvo que la medida persigue una finalidad legítima:

- Proteger el **derecho humano a la vivienda adecuada** (artículo 4º constitucional)
- Evitar aumentos desproporcionados de renta
- Prevenir fenómenos de gentrificación y desplazamiento
- Salvaguardar la asequibilidad del arrendamiento

Asimismo, la Corte retomó estándares internacionales del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, particularmente el criterio de “gastos soportables”, conforme al cual los costos de vivienda no deben impedir la satisfacción de otras necesidades básicas.

Idoneidad y necesidad

El límite vinculado a la inflación fue considerado por la Corte como:

- Un parámetro **objetivo y verificable**
- Idóneo para proteger la asequibilidad de la vivienda
- Razonablemente necesario dentro del margen de configuración del legislador

La Corte precisó que la medida no implica control de precios, ni congelamiento de rentas, sino únicamente una limitación al incremento anual.

2. Proporcionalidad en sentido estricto

El Pleno concluyó que:

- No se vulnera el núcleo esencial de la libertad contractual
- Los arrendadores conservan la facultad de fijar libremente el monto de la renta inicial
- La consecuencia jurídica por incumplimiento es la nulidad de la cláusula contraria a la ley, no del contrato en su totalidad

En ese sentido, el beneficio constitucional de proteger el derecho a la vivienda prevalece sobre la afectación económica alegada por la parte quejosa.

Adicionalmente, la Corte señaló que esta limitación constituye una medida de interés público, cuya transgresión genera la nulidad del pacto conforme a la legislación civil aplicable.

Referencia a la inflación y competencia del INEGI

La quejosa argumentó invasión competencial al mencionar “inflación reportada por el Banco de México”.

La Corte resolvió que:

- El INEGI es el órgano encargado de elaborar el Índice Nacional de Precios al Consumidor
- El Banco de México utiliza y reporta dicho indicador como referencia macroeconómica
- La norma no invade competencias ni genera inseguridad jurídica

Registro Digital de Contratos de Arrendamiento

En la resolución del Amparo en Revisión 546/2025 también se abordó la obligación de registrar digitalmente los contratos de arrendamiento, prevista en los párrafos tercero y cuarto del artículo 2448-F del Código Civil para la Ciudad de México.

Dicho registro:

- Debe realizarse dentro de los plazos establecidos por la ley
- No es público y se encuentra sujeto a normas de protección de datos personales
- Tiene fines administrativos y de interés público

La Corte ha sostenido que este tipo de registros no vulnera el derecho a la privacidad, en la medida en que persigue fines legítimos y garantiza la protección de la información personal.

No obstante, durante la discusión, se presentaron distintas posturas entre las ministras y ministros, lo que impidió alcanzar una mayoría calificada para fijar un criterio definitivo sobre este punto.

En términos generales:

Una parte del Pleno se pronunció a favor de la validez del registro digital, al considerar que:

- Constituye una medida administrativa razonable
- Persigue fines legítimos de política pública, como generar información para el diseño de políticas de vivienda
- No implica una afectación desproporcionada a la privacidad, al tratarse de un sistema no público y sujeto a protección de datos personales

Otra parte de las ministras y ministros manifestó reservas respecto de la medida, al estimar que:

- Podría generar cargas administrativas adicionales para los particulares
- Existen preocupaciones sobre el alcance del tratamiento de datos personales
- Era necesario un análisis más estricto sobre su proporcionalidad

Derivado de estas diferencias, no se alcanzó la mayoría necesaria para construir un criterio vinculante, por lo que la Suprema Corte dejó sin definición definitiva la constitucionalidad integral de esta obligación.

En consecuencia, este aspecto de la resolución no constituye precedente obligatorio, a diferencia del criterio relativo al límite al incremento de rentas, que sí fue aprobado por mayoría.

Implicaciones jurídicas y regulatorias

La resolución:

- Confirma la facultad del legislador local para regular el mercado de arrendamiento bajo criterios de interés social
- Refuerza la dimensión económica del derecho a la vivienda
- Establece un precedente relevante en materia de control constitucional de regulaciones económicas urbanas

Se trata de un criterio que impacta directamente en el sector inmobiliario, desarrolladores, arrendadores y operadores de vivienda en la Ciudad de México.

¿Aplica a inmuebles comerciales?

El criterio derivado del **Amparo en Revisión 546/2025** se construye sobre un eje central muy claro: **la protección del derecho humano a la vivienda adecuada** (artículo 4º constitucional). Ese fue el parámetro de control que justificó la constitucionalidad del límite al incremento de rentas y del registro digital de contratos. Por lo tanto, aplica exclusivamente al arrendamiento habitacional y no se extiende automáticamente a inmuebles comerciales.

En conclusión, el precedente del Amparo en Revisión 546/2025 debe leerse como una validación constitucional vinculada al derecho a la vivienda adecuada, de modo que su lógica y su parámetro de control se proyectan, únicamente sobre el arrendamiento habitacional. Por lo cual, en el ámbito comercial, al no estar vinculada con ese núcleo de protección constitucional, como el límite al incremento de rentas o el registro digital de contratos.

Fuente:

- Proyecto de resolución del Amparo en Revisión 546/2025 | SCJN
www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf