



Reforma al Código Civil de la CDMX: topa aumentos en renta y registro digital en discusión

Nota
Informativa

Contexto general

La regulación del **arrendamiento para casa habitación** en la Ciudad de México ha tenido, históricamente, medidas orientadas a equilibrar el mercado de rentas y proteger el acceso a la habitación; en el expediente analizado se hace referencia a reformas previas y a precedentes del Pleno en torno a **límites vinculados a rentas habitacionales**.

Características de la reforma

- **Límite al incremento anual de la renta (artículo 2448-D).** Se estableció un tope al incremento anual de la renta, de modo que el aumento “nunca será mayor a la inflación del año anterior”, respecto de la cantidad pactada como renta mensual.
- **Registro Digital de Contratos de Arrendamiento (artículo 2448-F).** Se estableció un Registro Digital, a cargo del Gobierno de la Ciudad de México, para que el arrendador registre sus contratos; en el propio texto se prevé un plazo “no mayor a 30 días” desde la celebración del contrato.
- **Naturaleza no pública y reglas de confidencialidad.** Se prevé expresamente que el registro se regirá conforme a las leyes locales de transparencia y protección de datos personales, y que “por ningún motivo, salvo por resolución judicial”, podrá ser público o darse a conocer.
- **Régimen transitorio para contratos vigentes.** Los contratos en curso a la entrada en vigor debían registrarse por el arrendador en un plazo no mayor a 90 días.
- **Finalidad del Registro (enfoque de política pública).** El Registro Digital se concibe como una herramienta para recopilar información y generar estadística del mercado de arrendamiento habitacional, con el objetivo de medir aumentos y apoyar el diseño y/o ajuste de acciones y políticas públicas vinculadas a vivienda y rentas.

Criterio judicial relevante

En el Amparo en **Revisión 546/2025**, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación analizó la constitucionalidad de los artículos 2448-D y 2448-F (en las porciones reformadas) y determinó, en esencia, lo siguiente:

- i. **Límite al incremento anual.** La medida supera un examen de proporcionalidad (con un estándar de revisión deferente respecto de libertades económicas) y se justifica a la luz de su finalidad en materia habitacional.
- ii. **Registro Digital.** Es constitucional bajo una interpretación conforme: opera como mecanismo administrativo-estadístico para medir aumentos y recabar información del mercado; no se configura como un medio para revisar o fiscalizar otras cláusulas contractuales.

Resultado. La Corte negó el amparo respecto de los preceptos impugnados (revocando la resolución previa).

Aclaración técnica del parámetro “inflación” (INEGI-Banxico)

En el debate del expediente se aborda la referencia a “inflación” y su fuente. La conclusión esencial del análisis es que la mención normativa no genera, por sí misma, un problema competencial en perjuicio de la validez de la reforma: se trata de una remisión a un dato objetivo de inflación (vinculado al INPC) para fijar un parámetro verificable del incremento anual.

Alcances

La reforma no implica, en términos prácticos, **una fijación administrativa del monto inicial de la renta ni una “tarifa” general**. Las partes conservan margen para pactar la renta al inicio del contrato conforme a las características del inmueble y del mercado; la restricción se centra en limitar el incremento anual para contratos de casa habitación.

Derivado de lo anterior, el marco reformado se ubica en el “CAPÍTULO IV. Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la Habitación” y, conforme al propio Decreto, regula el incremento anual de renta respecto de **“inmuebles destinados a casa habitación”**. Por tanto, su campo normativo es habitacional, no comercial.

Además, el propio artículo 2448-F, al regular el contenido mínimo del contrato, exige “la mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado”, reforzando que el régimen se dirige a contratos de casa habitación.

En consecuencia, **estas disposiciones no resultan aplicables a contratos de arrendamiento de inmuebles comerciales** (locales, oficinas, bodegas, etc.), en tanto no se ubican en el supuesto de “destino habitacional o casa habitación” previsto por la reforma.

Riesgos por clasificación incorrecta (destino habitacional vs comercial)

La correcta clasificación del destino del inmueble (**casa habitación vs comercial**) es un punto crítico, porque el régimen reformado se activa por el destino habitacional del arrendamiento.

RIESGO	DESCRIPCIÓN	PUNTO DE CONTROL Y/O MITIGACIÓN
Riesgo 1. Contrato "comercial" con uso real habitacional	Aunque el contrato se titule o administre como "comercial", si el inmueble se ocupa en los hechos como casa habitación (o el clausulado lo permite), existe riesgo de reencuadramiento al régimen habitacional, con implicaciones sobre el límite de incremento anual y, en su caso, la obligación de registro .	-Cláusula expresa de destino comercial . - Prohibición de uso habitacional.
Riesgo 2. Contratos mixtos (uso combinado) o destino ambiguo	En inmuebles con doble uso (p. ej., vivienda con consultorio-despacho o actividad accesoria), la ausencia de una cláusula clara de destino preponderante incrementa el riesgo de controversias sobre la aplicabilidad del régimen habitacional.	-Definir destino preponderante ; -Delimitar usos permitidos.
Riesgo 3. Inconsistencias documentales	Divergencias entre: destino pactado; uso real; licencias, uso de suelo; comprobantes de servicios; comunicaciones con arrendatario, pueden usarse para sostener que el inmueble sí se destina a habitación , aun si internamente se consideraba "comercial".	-Expediente único por inmueble; -Control de comunicaciones y evidencias de uso .
Riesgo 4. Cláusulas estándar que abren la puerta al uso habitacional	Cláusulas tipo "cualquier uso lícito" o autorizaciones amplias pueden debilitar la postura de arrendamiento estrictamente comercial, especialmente si el inmueble es objetivamente apto para vivienda.	-Evitar "cualquier uso lícito"; -Lista cerrada de usos permitidos . -Sanciones y/o rescisión por cambio de destino no autorizado.

Por lo cual **se debería considerar el implementar un criterio de clasificación** y revisión mínima para cada contrato ubicando: destino pactado expreso; prohibición y/o limitación clara de uso habitacional en contratos comerciales; verificación de uso real; y identificación de supuestos mixtos para tratamiento específico.

Conclusión

Con fecha 28 de agosto de 2024 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Decreto que reformó los artículos **2448-D y 2448-F** del Código Civil local, estableciendo un límite al incremento anual de renta y la obligación de registro de contratos en un Registro Digital.

El alcance de la reforma es estrictamente habitacional: aplica a inmuebles destinados a casa habitación (y a contratos que expresamente consignen destino habitacional). Por tanto, no es aplicable a arrendamientos de inmuebles comerciales.

Fuentes:

- Código Civil para la Ciudad de México (artículos 2448-D, segundo párrafo, y 2448-F, adición de tercer y cuarto párrafos)
- Proyecto de resolución del Amparo en Revisión 546/2025 | SCJN
www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf