

Frenos al Incremento de Rentas en la Ciudad de México

9 de septiembre de 2024

Autores: Henri Capin Gally, Alfonso Vargas, Sofía Elizaga

Se reforma el Código Civil del Distrito Federal para evitar que los aumentos en los arrendamientos de inmuebles destinados a casa habitación sean por encima de la inflación reportada por el Banco de México.

El pasado 28 de agosto de 2024, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el decreto por el cual se reformaron y adicionaron los artículos 2448 D y 2448 F del Código Civil para el Distrito Federal¹. Dicha reforma propone imponer límites a los aumentos en los precios de las rentas de viviendas (casas y departamentos) en la Ciudad de México.

Anteriormente, el segundo párrafo del artículo 2448 D disponía que el incremento de la renta mensual no podía exceder del 10% de la renta pactada. Ahora, se reformó dicho párrafo para establecer que “el incremento de la renta nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual”.

Adicionalmente, se adicionó un tercer y cuarto párrafo en el artículo 2448 F para establecer un registro digital de contratos de arrendamiento. Dicho registro será “de autorización inmediata, a cargo del Gobierno de la Ciudad de México”. El mismo artículo establece la obligación a cargo del arrendador de registrar los contratos de arrendamiento que celebre, en un plazo no mayor a 30 días posteriores a la celebración del contrato.

Cabe señalar que el Gobierno de la Ciudad de México establecerá, en un plazo no mayor a 30 días posteriores a la entrada en vigor del decreto, los mecanismos que se llevarán a cabo para regular el registro digital de contratos de arrendamiento.

Asimismo, se establece la obligación que tendrán los arrendadores de registrar los contratos de arrendamiento que se encuentren en curso a la entrada en vigor del decreto, en un plazo no mayor a 90 días posteriores a lo señalado en el párrafo anterior.

El jefe de gobierno de la Ciudad de México, Martí Batres, mencionó como en años anteriores, “las rentas se incrementaron ocho veces más que la inflación, por estas razones, es una de las reformas más relevantes que hemos logrado y tiene una repercusión social muy positiva, directa e inmediata”.

Esta reforma no solo tendrá efectos entre los arrendatarios, sino que también impactará a aquellos desarrolladores, FIBRAS y otras empresas del sector inmobiliario en la Ciudad de México enfocadas en activos residenciales.

¹ Disponible en: https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/codigos/CODIGO_CIVIL_PARA_EL_DF_13.pdf

Riesgos

La inscripción de los contratos de arrendamiento en un padrón de propiedades en renta busca equilibrar los derechos de los arrendatarios contra los arrendadores. El mercado de rentas en la Ciudad de México es informal, y, al existir un gran número de contratos de arrendamientos, es difícil que la autoridad tenga una clara visión de cuantas viviendas arrendadas existen, quienes tienen celebrado un contrato, los montos de dichos contratos, entre otros aspectos de relevancia.

La operatividad del registro es cuestionable y los incentivos para que los propietarios vayan a registrar sus contratos ante este padrón no son claros. Por ello, es difícil que las partes de un mercado informal estén de acuerdo en ser parte de dicho registro.

Acciones preventivas

A fin de evitar las posibles sanciones impuestas por la autoridad competente, se recomienda llevar a cabo el registro de todos los contratos de arrendamiento respecto de inmuebles destinados a uso residencial en la Ciudad de México, en el registro digital de contratos de arrendamiento dentro de los plazos antes mencionados.

Asimismo, es de suma importancia cumplir con los nuevos límites establecidos en cuanto al incremento de las rentas para así satisfacer el objetivo de cerrar la brecha entre la inflación y el costo de las rentas, e impedir algún tipo de penalización ya sea por parte de los arrendatarios o de la autoridad.

In this publication, White & Case means the international legal practice comprising White & Case LLP, a New York State registered limited liability partnership, White & Case LLP, a limited liability partnership incorporated under English law and all other affiliated partnerships, companies and entities.

This publication is prepared for the general information of our clients and other interested persons. It is not, and does not attempt to be, comprehensive in nature. Due to the general nature of its content, it should not be regarded as legal advice.

© 2024 White & Case LLP