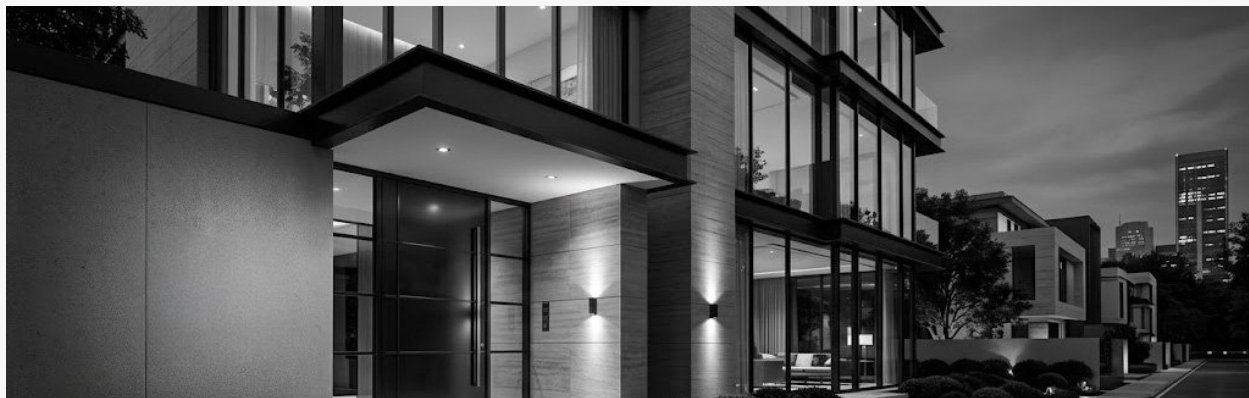


— DERECHO INMOBILIARIO

Arrendamiento habitacional en la Ciudad de México: los límites que la reforma constitucional propone a la libertad contractual.

por Cassandra González

EN RESUMEN



La iniciativa presentada por la Jefatura de Gobierno ante el Congreso de la Ciudad de México en abril de 2026 propone adicionar al artículo 9 de la Constitución local cuatro nuevas disposiciones que causará un impacto en el margen de negociación entre arrendador y arrendatario. Para las personas que participan el desarrollo, adquisición o administración de vivienda en renta, es indispensable considerar el alcance de esta iniciativa y su posible efecto durante la negociación entre las partes y la libertad contractual.

Una política integral de vivienda en arrendamiento, con mandato constitucional.

El numeral 6 propuesto obliga al Gobierno de la Ciudad a la implementación de una política integral que tendrá como objeto el incremento a la oferta de vivienda en arrendamiento social y asequible, con mecanismos de acceso preferente para población juvenil y grupos de atención prioritaria.

En caso de que el Congreso apruebe la inclusión de estas disposiciones como mandato constitucional, sus efectos constituirán una base permanente para la creación de futuras reformas de leyes secundarias, como el Código Civil para el Distrito Federal y cualquier otra normativa local que regule los contratos de arrendamiento para que mantengan el enfoque de una política de vivienda social.

El límite de renta como criterio constitucional.

El numeral 8 está relacionado con lo estipulado en el artículo 2448-D del Código Civil para el Distrito Federal: la renta de un contrato de arrendamiento habitacional no podrá incrementarse anualmente por encima de la inflación reportada por el INEGI. A comparación de los numerales propuestos en la iniciativa, este conlleva un impacto directo a la libertad contractual, pues regula expresamente uno de los puntos comerciales históricos negociados entre las partes durante la vigencia del contrato.

Lo relevante del cambio no es la regla en sí sino su nueva jerarquía. Al pasar de una ley ordinaria a un principio constitucional, esta limitación deja de ser una disposición que el legislador puede ajustar o flexibilizar con relativa facilidad ante cambios en el mercado, y se convierte en un parámetro obligado frente al cual deberá interpretarse cualquier otra norma o cláusula contractual relacionada con arrendamiento.

Una institución pública con mandato sobre las relaciones inquilinarias.

El numeral 9 es, junto con el tope de renta, la segunda disposición con mayor potencial de influir en la libertad contractual: establece la creación de una institución pública encargada de la promoción y defensa de los derechos en materia de arrendamiento habitacional orientado a construir relaciones justas, equilibradas y con certidumbre entre las partes.

Si bien, el texto de la iniciativa no precisa aún sus facultades, es importante considerar que la creación de esta institución introducirá a una autoridad como tercero en una relación que hoy se rige por el Código Civil y la voluntad de las partes. Según se diseñe su mandato, esta institución podría asumir funciones de mediación previa a cualquier litigio, de supervisión del contenido de los contratos, o de acompañamiento a una de las partes en la negociación, cualquiera de estos escenarios modificará, en la práctica y operación, la relación actual entre arrendador y arrendatario.

Una tendencia que no es exclusiva de México.

La regulación de límites de renta no ocurre de forma aislada. En Nueva York, la Rent Guidelines Board aprobó el 25 de junio de 2026 congelar el incremento de renta para cerca de un millón de departamentos con arrendamientos con vigencia de 1 a 2 años; una decisión sin precedente que ya enfrenta impugnaciones judiciales de agrupaciones de propietarios. El caso de Nueva York confirma una tendencia de fondo: en países con gran demanda en el mercado inmobiliario, los gobiernos locales están regulando las disposiciones normativas aplicables a contratos de arrendamiento a fin de buscar la asequibilidad habitacional.

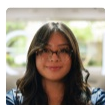
La reflexión de fondo y el impacto legal

La pregunta relevante para el sector inmobiliario y los asesores legales inmobiliarios ya no es si habrá mayor regulación o reformas sobre el arrendamiento, sino el análisis legal para estructurar contratos, portafolios y estrategias de inversión que se adapten a ese entorno cambiante y busquen la mejor interpretación de la ley a su favor que mantengan rentabilidad proyectada y no causen una afectación a la certeza jurídica.

Para quienes participan en el desarrollo, adquisición o administración de vivienda en renta, esto representa una variable que debe incorporarse al análisis de riesgo de cualquier proyecto de mediano plazo, a la redacción de las cláusulas de ajuste de renta y a la estrategia de cumplimiento frente al eventual registro digital de contratos.

Los asesores legales que encuentren este equilibrio tendrán una ventaja competitiva real frente a quien simplemente reaccione cuando la reforma constitucional sea ya derecho vigente.

CONTACTOS



Cassandra González

Abogada

cgonzalezm@ecija.com

Derecho Inmobiliario · info@ecija.com · T +52 55 5662 6840

La información contenida en este Client Alert es de carácter general y meramente informativa. No constituye asesoría legal sobre asuntos específicos y no debe utilizarse como sustituto de la consulta con un asesor legal calificado. Para asuntos específicos, le invitamos a contactar a nuestros profesionales.