CLIENT ALERT | REAL ESTATE / MEXICO

Iniciativa de Ley de Relaciones Inquilinarias y Rentas Justas, Razonables y Asequibles en la Ciudad de México

30 DE OCTUBRE DE 2026

Autores: Henri Capin-Gally, Eugenio Bernal, Alfonso Vargas

La Jefa de Gobierno de la Ciudad de México envió al Congreso capitalino una iniciativa que crearía un nuevo marco integral para las relaciones de arrendamiento habitacional, con un régimen sancionador propio, un registro obligatorio de contratos y una nueva Defensoría Inquilinaria, lo que podría tener un impacto directo en desarrolladores de vivienda residencial y multifamily en la ciudad.

El pasado 14 de octubre de 2026, al rendir su Segundo Informe de Gobierno ante el Pleno del Congreso de la Ciudad de México, la Jefa de Gobierno, Clara Brugada Molina, entregó formalmente la iniciativa de "Ley de Relaciones Inquilinarias y Rentas Justas, Razonables y Asequibles". La propuesta fue publicada el mismo día en la Gaceta Parlamentaria y constituye el desarrollo legislativo de una reforma a la Constitución Política de la Ciudad de México presentada previamente, en abril de 2026, que, entre otras cosas, busca sentar las bases para limitar el incremento de las rentas habitacionales en la capital.

La iniciativa amplía de manera sustancial el marco regulatorio ya existente desde 2024 en el Código Civil de la Ciudad de México[1], que limita el incremento anual de las rentas a la inflación reportada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) del año anterior[2]. La nueva propuesta no se limita a ese tope: introduce un régimen sancionador propio, un registro digital obligatorio de contratos, una nueva institución de defensa inquilinaria y reglas adicionales sobre duración mínima de contratos, garantías, no discriminación y procedimientos frente a desalojos.

PRINCIPALES DISPOSICIONES DE LA INICIATIVA

Tope al incremento de renta vinculado al inmueble. El incremento anual del precio de la renta no podrá superar el índice inflacionario reportado por el INEGI para el año inmediato anterior. A diferencia del régimen de 2024, esta restricción aplicaría tanto a renovaciones como a nuevos contratos, incluso cuando cambie la persona arrendataria, cerrando la práctica de fijar un nuevo precio con cada cambio de arrendatario.

Autorización previa para incrementos extraordinarios. Para incrementar el precio de una vivienda en renta por encima del ajuste ordinario, el arrendador deberá solicitar autorización a la Defensoría de las Relaciones Inquilinarias y demostrar que realizó mejoras en el inmueble que justifiquen dicho aumento.

Registro Digital de Contratos de Arrendamiento Habitacional. La iniciativa establece la obligación de un registro digital de los contratos de arrendamiento, que será gestionado por la Agencia Digital de Innovación Pública (ADIP). La inscripción de todos los contratos deberá llevarse a cabo dentro de los 30 días posteriores a su celebración (nombre de las partes, ubicación y superficie del inmueble, precio de renta, depósito, garantía y plazo). Si el arrendador no lo registra, el arrendatario quedará facultado para realizar dicha inscripción.

Prórroga forzosa y restitución. Si al renovar el contrato el arrendador establece un monto que excede el aumento permitido, el arrendatario puede optar por pagar la última renta pactada más la inflación del INEGI, entendiéndose que el contrato queda

[1] Véase alerta relacionada: limits-on-rent-increases-in-mexico-city.pdf

[2] Límite que la Suprema Corte de Justicia de la Nación declaró constitucional por unanimidad el 25 de febrero de 2026, al resolver el amparo en revisión 546/2025, promovido por una empresa del sector inmobiliario.

prorrogado un año adicional en los términos originales; además, el arrendatario podrá exigir la devolución de las cantidades pagadas en exceso, sin perjuicio de las sanciones administrativas aplicables al arrendador.

Duración mínima y precio único. Todo contrato de arrendamiento de vivienda tendría una duración mínima de un año, para lo cual la iniciativa propone derogar el artículo 2309 del Código Civil de la Ciudad de México y trasladar dicha regla a la nueva ley. Los arrendadores deberán fijar un precio único de renta, con excepción de cuotas de mantenimiento o servicios pactados previamente.

Límite a garantías y prohibición de trasladar costos. Se limita la exigencia del arrendador a una sola garantía de cumplimiento –es decir, los arrendadores sólo podrán exigir una opción entre, por ejemplo, depósito en garantía, fiador, obligado solidario, etc.—, y se prohíbe cargar al arrendatario costos de intermediación, pólizas jurídicas, investigaciones o elaboración de contratos. El depósito deberá devolverse al entregar el inmueble, salvo adeudos de servicios o daños superiores al desgaste normal.

No discriminación. Se prohíbe negar, restringir o condicionar la renta de una vivienda por motivo de que la persona viva con niños, niñas, bebés o animales de compañía, o por características personales como origen étnico, nacionalidad, apariencia física, género, edad, u orientación o identidad sexual, entre otras.

Régimen de sanciones. Subir la renta por encima del incremento permitido se sancionaría con multa de 100 a 400 Unidades de Medida y Actualización (UMAs)[3]. No entregar el contrato original al arrendatario se sancionaría con multa de 25 a 50 UMAs[4], y no registrar el contrato, con multa de uno a tres meses de la renta pactada. También se prevén multas para el arrendatario: de 50 a 100 UMAs[5] por uso distinto al habitacional sin consentimiento, y de 50 a 200 UMAs[6] por modificar el inmueble sin consentimiento.

Nuevas instituciones. Se crea la Defensoría de las Relaciones Inquilinarias, adscrita a la Procuraduría Social, con facultades de asesoría, mediación, verificación y sanción; y el Gabinete de Acompañamiento Social ante Desalojos, encabezado por la Secretaría de Gobierno, para identificar riesgos sociales o humanitarios en procedimientos de desalojo y procurar vías de conciliación previas a su ejecución.

Incentivos anunciados para vivienda asequible. De manera paralela, la Jefa de Gobierno anunció la creación de un sistema de incentivos para que los desarrolladores inmobiliarios construyan vivienda asequible a precios accesibles para familias trabajadoras, así como la construcción de 2,000 viviendas en renta para jóvenes. Los artículos transitorios facultarían a la Jefatura de Gobierno a emitir una Resolución de Carácter General con beneficios para arrendadores que celebren contratos de arrendamiento multianuales o que aumenten la oferta de vivienda en renta asequible, cuyo alcance concreto está pendiente de definirse.

RIESGOS

La iniciativa representa un endurecimiento sustancial frente al régimen vigente desde 2024, y plantea riesgos concretos para desarrolladores de vivienda residencial y multifamily en la Ciudad de México.

El mecanismo de autorización previa para incrementos extraordinarios introduce discrecionalidad administrativa en lugar de un tope automático: el arrendador deberá acreditar mejoras al inmueble ante la Defensoría de las Relaciones Inquilinarias para poder ajustar la renta por encima de la inflación, lo que puede generar incertidumbre operativa y costos de cumplimiento adicionales, particularmente en portafolios de renta con rotación frecuente de arrendatarios.

El cierre del mecanismo de ajuste vía cambio de inquilino afecta de manera directa la estrategia de pricing en unidades multifamily, al vincular el tope de incremento al inmueble y no a la relación contractual específica con cada arrendatario.

La obligación de registro ante la ADIP dentro de 30 días, combinada con un régimen de sanciones de hasta 400 UMAs, incrementa la carga administrativa y el riesgo de incumplimiento involuntario, especialmente para operadores con un alto volumen de unidades en renta. Representantes del sector inmobiliario han señalado además que algunas coberturas describen el registro oportuno como posible requisito de validez del contrato, aspecto que debe confirmarse en el texto que finalmente se apruebe.

Asociaciones del sector, como la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) y la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), han advertido que medidas de este tipo podrían desincentivar la inversión privada, reducir la construcción y contraer la oferta de vivienda en renta, en un contexto en el que la inversión de los

[3] Equivalente a esta fecha a entre $11,731 y $46,924 pesos.

[4] Equivalente a esta fecha a entre $2,932 y $5,865 pesos.

[5] Equivalente a esta fecha a entre $5,865 y $11,730 pesos.

[6] Equivalente a esta fecha a entre $5,865 y $23,460 pesos.

desarrolladores en la Ciudad de México ya se ha reducido de forma significativa frente a otras entidades, atribuido en parte a la falta de certeza en los tiempos de autorización de proyectos.

La prohibición de trasladar al arrendatario costos de intermediación, pólizas jurídicas o investigaciones, junto con el límite a una sola garantía de cumplimiento, puede incrementar el riesgo crediticio asumido por el arrendador sin mecanismos de mitigación claros, lo que es particularmente relevante para operadores institucionales de vivienda en renta.

Finalmente, la iniciativa surge en un contexto de oposición política activa dentro del propio Congreso, lo que introduce incertidumbre adicional sobre el contenido final que será aprobado y el calendario de entrada en vigor, factores que deben considerarse al planear decisiones de inversión o estructuración de nuevos proyectos en el corto plazo.

ACCIONES PREVENTIVAS

Se recomienda a los desarrolladores con portafolios de vivienda en renta en la Ciudad de México iniciar una revisión de sus contratos vigentes y de su política de incrementos anuales, para anticipar su alineación con el tope inflacionario y con el eventual requisito de autorización y acreditación de mejoras para incrementos extraordinarios.

Es recomendable preparar internamente los procesos y la documentación necesarios para el eventual registro digital de contratos ante la ADIP, incluyendo la información mínima que exigiría la ley (identidad de las partes, ubicación y superficie del inmueble, precio de renta, depósito, garantía y plazo), de forma que la implementación pueda realizarse dentro de los plazos que finalmente se establezcan.

Se sugiere revisar las políticas de garantías y cobros aplicadas a inquilinos (depósitos, pólizas, costos de intermediación) para anticipar su eventual ajuste conforme a las restricciones propuestas, así como revisar las cláusulas contractuales relacionadas con duración mínima y condiciones de renovación.

DÓNDE ESTAMOS: ESTADO DEL PROCESO LEGISLATIVO

La iniciativa fue presentada el 14 de octubre de 2026 y turnada formalmente el 20 de octubre a las Comisiones Unidas de Vivienda y de Administración y Procuración de Justicia del Congreso de la Ciudad de México, por lo que actualmente se encuentra en la etapa de análisis legislativo, sin que a la fecha de esta alerta haya sido aprobada ni constituya derecho vigente.

Antecedente constitucional. La iniciativa de ley secundaria da continuidad a la reforma de la constitución capitalina presentada por la Jefa de Gobierno el 22 de abril de 2026 y recibida por el Congreso el 23 de abril (la cual continúa pendiente de dictamen y votación en el congreso local), que fue turnada a las Comisiones Unidas de Puntos Constitucionales e Iniciativas Ciudadanas y de Vivienda, y que busca sentar las bases para limitar el incremento de rentas y crear una institución de defensa inquilinaria a nivel constitucional.

La reforma constitucional de abril de 2026 continúa sin dictamen. El Gobierno capitalino optó por no esperar a la aprobación de la reforma constitucional y avanzó en paralelo con la iniciativa de ley secundaria, que corre por un procedimiento legislativo autónomo. En caso de que la Ley de Relaciones Inquilinarias y Rentas Justas, Razonables y Asequibles se apruebe sin que la reforma constitucional haya sido aprobada, esto implicaría que algunas de sus disposiciones podrían carecer de respaldo constitucional expreso, lo que a su vez pudiera hacerlas más susceptibles de impugnación por la vía judicial.

Parlamento Abierto y turno formal a Comisiones. El 15 de octubre de 2026, el Congreso capitalino abrió un proceso de Parlamento Abierto que expira el 29 de octubre, para que la ciudadanía presente propuestas de modificación, que deberán ser consideradas por las comisiones dictaminadoras. Adicionalmente, la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México ha turnado ya formalmente la iniciativa a las comisiones correspondientes, para su análisis y eventual dictamen.

Plazo de dictaminación. Las comisiones tienen hasta el 23 de diciembre para emitir su dictamen, plazo prorrogable, en su caso, previa solicitud fundamentada y aprobación del Pleno hasta el 1 de marzo de 2027. El dictamen de dichas comisiones deberá posteriormente discutirse y votarse en el Pleno del Congreso capitalino.

Postura de las bancadas. El Grupo Parlamentario de Morena, mayoría en el Congreso, ha señalado públicamente su respaldo pleno a la iniciativa y su intención de aprobarla dentro del actual periodo ordinario de sesiones. En contraste, al 19 de octubre de 2026, las bancadas del PAN, el PRI y el Partido Verde han adelantado que, de mantenerse el texto en sus términos actuales, votarían en contra, y Movimiento Ciudadano también ha expresado su rechazo a la propuesta. El PAN ha anunciado que presentará modificaciones formales durante el proceso de dictaminación.

Qué esperar. Dado el respaldo mayoritario de Morena y el plazo de dictaminación de 45 días hábiles contado a partir del turno formal del 20 de octubre de 2026, es previsible que el Congreso[7] busque aprobar la ley dentro del periodo ordinario de sesiones en curso, aunque la posible prórroga de hasta 45 días hábiles adicionales podría extender el calendario de dictaminación. El contenido final, además, podría diferir del texto originalmente presentado como resultado del Parlamento Abierto y de las negociaciones con las bancadas opositoras. Una vez aprobada, la ley entraría en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y la Jefa de Gobierno contaría con 90 días para expedir el Reglamento correspondiente y crear la Defensoría de las Relaciones Inquilinarias, plazo que también aplicaría a la ADIP para la puesta en marcha del registro digital de contratos.

PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN SOBRE ESTA ALERTA COMUNÍQUESE CON NUESTRO EQUIPO:

Henri Capin-Gally
Ciudad de México | Socio
henri.capin@whitecase.com

Eugenio Bernal
Ciudad de México | Socio
eugenio.bernal@whitecase.com

Alfonso Vargas
Ciudad de México | Socio
alfonso.vargas@whitecase.com

White & Case LLP
Torre del Bosque
Blvd. Manuel Avila Camacho #24, PH
Col. Lomas de Chapultepec
Mexico City, Mexico 11000
T + 5255 5540 9600

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. © 2026 White & Case LLP

[7] La bancada mayoritaria de Morena, incluso sumada a sus aliados parlamentarios formales, necesitaría negociar y obtener votos adicionales de al menos alguna de las demás fuerzas representadas en el Congreso (PAN, PVEM, PT, MC, PRI o PRD) para garantizar la aprobación.