

REFORMA AL CÓDIGO CIVIL Y A LA LEY DE VIVIENDA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

A nuestra comunidad de clientes y amigos,

El pasado 28 de agosto de 2024, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Decreto por el que se reforman diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal (el "CCDF") y de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México (la "Ley") en materia de arrendamiento (en adelante el "Decreto")¹; de dicho Decreto, se destacan los siguientes puntos importantes:

CONTEXTO

- La reforma establece límites al alza de las rentas en la Ciudad de México, con el objetivo de producir vivienda pública en arrendamiento que sea asequible para familias con bajos ingresos, así como para cerrar la brecha entre la inflación y el costo de las rentas.
- Otro de sus propósitos principales es combatir los abusos en materia de arrendamiento y dotar de certidumbre jurídica la relación contractual entre el arrendador y el arrendatario, especialmente por lo que respecta al incremento de la renta.
- Por medio de la reforma, se pretende establecer las bases para una política de construcción masiva de vivienda en renta a bajo costo, destinada a personas en situación de pobreza, jóvenes, madres jefas de familia y trabajadores.
- A su vez, se busca hacer frente al fenómeno de la gentrificación, creando una ciudad inclusiva y económicamente sostenible.

¹ DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 2448 D Y SE ADICIONA UN TERCER Y CUARTO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 2448 F, AMBOS NUMERALES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y SE MODIFICAN LAS FRACCIONES XV Y XVI, ADICIONÁNDOSE UNA FRACCIÓN XVII AL ARTÍCULO 1; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XXXVII BIS AL ARTÍCULO 5; SE REFORMA LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 12; SE REFORMA LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 13; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN X BIS AL ARTÍCULO 21; SE REFORMA LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 24; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN VII BIS AL ARTÍCULO 26; SE REFORMA EL ARTÍCULO 53 Y EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 59; Y SE REFORMA LOS ÚNICOS PÁRRAFOS DEL ARTÍCULO 60 Y 73, TODOS LOS DISPOSITIVOS DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.

PUNTOS CLAVE DE LA REFORMA

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

- El incremento de la renta, pactada como cantidad mensual, nunca podrá ser mayor a la inflación que reporte el Banco de México en el año anterior².
- Se instituirá un registro digital de contratos de arrendamiento a cargo del Gobierno de la Ciudad de México, en el que se deberán registrar los contratos de arrendamiento en un plazo de 30 días a partir de su celebración; dicho registro no será de carácter público³.
- Los contratos de arrendamiento que se encuentren en curso de ser suscritos a la entrada en vigor del Decreto⁴, deberán registrarse por el arrendador dentro de los 90 días⁵ a partir de que se instituya el citado registro⁶.

LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

- En el artículo 1 de la Ley, se agregan diversas fracciones relativas al objeto de la misma, dentro las cuales se encuentra la obligación del Gobierno de la Ciudad de México de garantizar la producción de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos⁷. En la fracción XVI del citado artículo, se prevé la posibilidad de que se establezcan sanciones al amparo de la Ley para los particulares que incumplan sus disposiciones.
- Se señala como una de las atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la promoción y proposición de programas que tengan como finalidad la producción y el fomento de la vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos⁸.
- Se adiciona una fracción⁹ al artículo 24 de la Ley, relativa a los acuerdos y convenios que

² Segundo párrafo del artículo 2448 D del CCDF.

³ Tercer párrafo del artículo 2448 F del CCDF.

⁴ El Decreto entró en vigor el 29 de agosto de 2024, de acuerdo con las disposiciones transitorias del mismo.

⁵ Segundo párrafo del Transitorio Tercero del Decreto.

⁶ De conformidad con las disposiciones transitorias del Decreto, el Registro se instituirá en un plazo de 30 días a partir de la entrada en vigor del Decreto.

⁷ Fracción XVII del artículo 1 de la Ley.

⁸ Artículo 12, fracción VI de la Ley.

⁹ Fracción I.

se celebren con el sector social y privado, misma que alude a que éstos deben tener por objeto buscar que un mayor número de personas tengan acceso a una vivienda, preferentemente la población en situación de pobreza, trabajadores, madres solteras y personas entre los 18 y 35 años.

- Adicionalmente, el Gobierno de la Ciudad de México asume la obligación de orientar sus medidas hacia la redistribución del ingreso para garantizar la realización del derecho a la vivienda de los sectores vulnerables de la población¹⁰.

Quedamos a sus órdenes para cualquier duda relacionada con el presente.

¹⁰ Artículo 73 de la Ley.