



Reforma en Materia de Vivienda aprobada por el congreso de la Ciudad de México.

Reform on Housing Matters approved by Mexico City's congress.

A Nuestros Clientes y Amigos:

El objetivo de esta nota es: **(i)** informar sobre la reforma aprobada por el congreso de la Ciudad de México el 22 de agosto de 2024, para reformar los Artículos 1, fracción XVII, y 59 de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México (la “Ley de Vivienda CDMX”), así como dos adiciones al Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México, el “Código Civil CDMX”); y **(ii)** proporcionar un análisis de derecho comparado con otros países sobre esta reforma.

Es importante tomar en cuenta que dichas disposiciones aún no se han publicado en la Gaceta de la Ciudad de México, por lo que todavía no entran en vigor. Los interesados pueden acceder a la [Página Gobierno de la Ciudad de México](#) para revisar los detalles de la reforma.

Publicación y Contenido Actual.

Las modificaciones a los Artículos 1 fracción XVII y 59 de la Ley de Vivienda CDMX, así como las adiciones al Código Civil CDMX, tiene en primer lugar, el objetivo de **limitar los aumentos en las rentas al Índice de Precios al Consumidor (IPC)**. No obstante que ya existe una limitación a los aumentos en el artículo 2448 D del Código Civil CDMX, la reforma limita los aumentos por debajo del 10% actual, reformando dicho artículo del Código Civil CDMX.

En segundo lugar, la reforma también prevé **la creación de un registro digital de contratos de arrendamiento**; sin embargo, todavía no es claro cuáles serían los propósitos e implicaciones de este registro.

Y por último, la reforma promueve **políticas públicas que impulsen las construcciones de viviendas de interés social en la Ciudad de México** enfocadas exclusivamente a rentas, para que más población tenga acceso a vivir dentro de la Ciudad de México.

Impacto de los Nuevos Lineamientos.

Estas reformas pretenden frenar el rápido incremento de rentas y así limitar la migración de clases medias y populares habitantes de la Ciudad de México hacia otras ciudades dentro México y otorgar más seguridad y estabilidad a la industria inmobiliaria habitacional en la Ciudad de México.

El cambio más relevante, es la reforma al artículo 2448 D del Código Civil CDMX, que limita los aumentos de la renta anual a la inflación reportada en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual; sin embargo, dicha reforma deberá establecer un proceso claro para asegurar la aplicabilidad de dicha obligación y un listado específico de las consecuencias en caso de que los arrendadores pretendan aumentar las rentas por arriba de la inflación.

To Our Clients and Friends:

The purpose of this note is: **(i)** to inform about the reform passed by the congress of Mexico City on August 22nd, 2024 to amend Articles 1 Section XVII and 59 of the Housing Law for Mexico City (the “MX City Housing Law”), as well as two additions to the Civil Code of the Federal District (now Mexico City, the “MX City Civil Code”); and **(ii)** to provide a comparative law analysis with other countries regarding this reform.

It is important to note that these provisions have not yet been published in the Mexico City Gazette, and therefore have not yet come into force. Interested parties may access [Mexican Government Official Website](#) to review the details of the reform.

Publication and Current Content.

The amendments to Articles 1, Section XVII, and 59 of the MX City Housing Law, as well as the additions to the MX City Civil Code, aim primarily to **limit rent increases to the Consumer Price Index (IPC, for its Spanish acronym)**. Although there is already a limitation on rent increases under Article 2448 D of the MX City Civil Code, the reform restricts the allowable increase from the current 10%, by amending this article of the MX City Civil Code.

Secondly, the amendment also foresees **the creation of a digital registry of lease agreements**; however, it is still unclear the purpose or implications of this registry.

Lastly, the reform fosters **public policies that encourage the construction of social interest housing in Mexico City**, exclusively focused on rentals, in order to allow a greater portion of the population to have access to living within Mexico City.

Impact of the New Guidelines.

These amendments aim to curb the rapid increase in rents, thereby limiting the migration of middle and lower-middle-class residents of Mexico City to other cities within Mexico and provide more security and stability to the real estate housing industry in Mexico City.

The most significant change is the amendment to Article 2448 D of the MX City Civil Code, which limits annual rent increases to the inflation rate reported for the previous year, in relation to the agreed-upon monthly rent; however, this amendment must set forth a clear process to ensure the enforceability of this obligation and a specific list of consequences for landlords who attempt to raise rents above the inflation.

Aún no es claro si la métrica para determinar la inflación será la del Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”). Tampoco es claro si la referencia a la inflación será por los doce meses inmediatos anteriores al momento de renovar el arrendamiento o la del ejercicio fiscal anterior, considerando que puede haber variaciones importantes dentro de un año calendario.

Asimismo, se agrega un inciso F al artículo 2448 del Código Civil CDMX, que crea un registro digital de contratos de arrendamiento y les otorgará 30 días a los arrendadores para inscribir el arrendamiento. Sin embargo, no se distingue si son hábiles o naturales, por lo que se podría inferir que son naturales, conforme a la ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. Tampoco establece mecanismos para monitorear el cumplimiento de dicha obligación y cuáles serían las consecuencias para los arrendadores y arrendatarios en caso de no cumplir con la inscripción.

La reforma a la Ley de la Vivienda CDMX incorpora una Fracción XVII al Artículo 1 que deberá “garantizar la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos por parte del Gobierno de la Ciudad de México”, lo cual incentivará al gobierno para construir viviendas de interés social dentro de la Ciudad de México.

En el Artículo 59, ya se señala que el Gobierno de la Ciudad de México fomentará la vivienda en arrendamiento asequible, mediante esquemas y programas dirigidos a la población vulnerable, en situación de pobreza y de menores ingresos.

Comparación con la Experiencia Internacional.

Los nuevos lineamientos establecen disposiciones que ya se han adoptado en otros países, como por ejemplo en los **Estados Unidos de América, en el estado de Nueva York**, en donde el incremento de renta en los contratos de arrendamiento está limitado al 2.75%. Dicha iniciativa impactó fuertemente a los propietarios de inmuebles cuyo sustento proviene de las rentas. Sin embargo, a diferencia de la reforma en para la Ciudad de México, Nueva York establece un **incremento escalonado**, tomando en cuenta la duración del arrendamiento.

En **Italia**, por ejemplo, se prohibieron nuevos anuncios de Airbnb y otros alquileres vacacionales de corta duración en el centro histórico de Italia como medida para frenar el incremento acelerado de rentas.

Por otro lado, en **Barcelona, España** se ve algo similar al caso de Nueva York, solo que el tope es máximo del 3% en las actualizaciones anuales de los contratos de arrendamiento ya existentes, si no se pacta un porcentaje diferente por ambas partes.

Finalmente lo vemos en **Viena, Austria** en donde el tope es de máximo el 5% en las actualizaciones anuales de los contratos de arrendamiento conocidos como “alquileres de referencia” que se refieren a los departamentos de edificios multifamiliares construidos antes de 1953 y que también afecta a los departamentos que estén en edificios subsidiados por el estado.

Todos estos casos aparentan ser menos restrictivos que la limitación de aumento en la renta en la Ciudad de México, ya que en todos estos lugares se ha tomado en cuenta para realizar estas reformas, que existen arrendadores cuyo sustento proviene exclusivamente de las rentas que generan sus arrendamientos, especialmente de la clase media. Por lo tanto, determinar el aumento de rentas conforme al IPC y no conforme a las necesidades del mercado, podría ocasionar un impacto negativo en el mercado de las rentas.

It is still not clear if the metric for determining inflation will be that of the National Consumers Price Index (“NCPI”). Likewise, it is unclear whether the reference to inflation will be for the twelve months immediately preceding the lease renewal or that of the prior fiscal year, considering that there can be significant variations within a calendar year.

Additionally, a new subsection F has been added to Article 2448 of the MX City Civil Code, which would create a digital registry of housing lease agreements and grant landlords 30 days to register the lease. However, it does not specify whether the 30 days are business or calendar days, therefore, it could be inferred that they are calendar days, pursuant to the Administrative Procedure Law for Mexico City. Nor does it establish mechanisms for monitoring compliance with this obligation or specify the consequences for landlords and tenants who fail to complete the registration.

The amendment to the MX City Housing Law adds a Section XVII to Article 1, which incorporates the requirement that the law must also "guarantee the public production of affordable rental housing for low-income individuals by the Government of Mexico City" which provision will encourage the government to construct social interest housing within Mexico City.

Article 59 already states that the Government of Mexico City, shall promote affordable rental housing through schemes and programs targeted at vulnerable populations, those in poverty, and individuals with lower income.

Comparison with the International Experience.

The new guidelines establish provisions that have already been adopted in other countries, such as in the **United States of America, in New York State**, where increase of rents in lease agreements are subject to 2.75% cap. This initiative significantly impacted property owners whose income relies on rental payments. However, unlike the reform for Mexico City, New York does provide for a **tiered increase**, based on the duration of the lease.

In **Italy**, for example, a ban was imposed on new listings for Airbnb and other short-term vacation rentals in the historic center of Italy as a measure to curb the rapid increase in rents.

On the other hand, in **Barcelona, Spain**, there is a situation similar to that of New York, but with a 3% cap on annual rent updates on existing lease agreements, unless a different percentage is agreed upon by both parties.

Finally, in **Vienna, Austria**, there is a 5% cap on annual updates of those lease agreements known as "reference rents" which pertain to apartments in multifamily buildings constructed before 1953. Which also applies to apartments in state-subsidized buildings.

All of these cases seem less restrictive than the intended rent increase limitation for Mexico City. In each of these locations, the reforms have considered that there are landlords whose income relies exclusively on rental income, particularly among the middle class. Therefore, determining rent increases based on the CPI rather than market needs could have a negative impact on the rental market.

En la Ciudad de México, tenemos como punto de referencia el año 1944, cuando se congelaron las rentas como medida para mitigar el impacto económico que tendría la economía debido a la Segunda Guerra Mundial. El resultado de esta medida después de una década fue que los propietarios dejaron de invertir en el mantenimiento de los inmuebles, lo que ocasionó que muchos edificios se deterioraran o se convirtieran en bodegas. Sería interesante explorar si la falta de mantenimiento de estos edificios contribuyó al derrumbe de varios de ellos durante el terremoto de 1985.

En 1990, se tuvo que levantar dicha medida para normalizar el mercado inmobiliario en la Ciudad de México.

In Mexico City, there is a reference back to 1944 when the rental increases were capped as a way to mitigate the potential upcoming economic crisis impact as a result of the World War II. The result of this measure after a decade caused property owners to stop investing in the maintenance of their properties, and as a consequence, many buildings worsened or were converted into warehouses. It would be interesting to explore whether the lack of maintenance of these buildings contributed to their collapse during the 1985 earthquake.

In 1990, the cap to rental increases was eliminated in order to normalize the real estate market in Mexico City.

Autores



Carlos Ibarra

Partner

Real Estate and Hospitality

✉ cibarra@ibarrapg.com



Patrick Stockdale

Associate

Real Estate

✉ pstockdale@ibarrapg.com

Authors



Gissela Zentella

Senior Associate

Finance and Capital Markets

Mergers and Acquisitions

✉ gzentella@ibarrapg.com



Ana Bartning

Law Clerk


Real Estate

✉ abartning@ibarrapg.com

 (+52) 55 5202 0717

 info@ibarrapg.com

 ibarrapg.com

 Paseo de los Tamarindos 400-A, 27 floor, Bosques de las Lomas, 05120, Mexico City.

