



Ciudad de México, 26 de marzo de 2025

Consideraciones legales para el arrendamiento de un inmueble para casa-habitación en México

Sin importar el estilo de vida de cada persona, la búsqueda de un inmueble destinado a casa habitación para el arrendamiento de una persona o una familia es un aspecto relevante que involucra la revisión y negociación de diferentes aspectos, entre ellos, las obligaciones legales que se derivan de la firma del contrato de arrendamiento.



En términos generales, el arrendamiento de cualquier inmueble se regula por las disposiciones del Código Civil de cada entidad federativa. En la Ciudad de México, por ejemplo, el marco normativo aplicable se encuentra en el Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México.

A continuación, te presentamos algunas preguntas que se deben considerar durante la búsqueda del inmueble y la negociación de los términos del contrato de arrendamiento:

1. ¿Qué actividades de mi estilo de vida voy a realizar dentro del inmueble?

Desde hacer ejercicio hasta organizar fiestas o reuniones, el estilo de vida de cada persona y sus actividades se deben de tomar en consideración para identificar el inmueble que se adapta a dichas necesidades. Por ejemplo, el arrendamiento de un departamento que se encuentra dentro de un condominio implica la aceptación y cumplimiento de un reglamento de condóminos que será observado y aplicado por la administración del condominio. Este reglamento, de conformidad con el artículo 1 de la Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, busca regular el uso de áreas comunes y establecer las reglas de convivencia para que los condóminos puedan cohabitar de manera respetuosa dentro de un condómino.

Dentro de este reglamento, se suele establecer horarios y niveles de ruido permitido en la semana o los requisitos que los visitantes deben seguir durante su visita en el condominio. Adicionalmente, para el caso de que se busque llevar a cabo remodelaciones al inmueble, el reglamento suele establecer los permisos que deberá emitir la administración del condominio para la autorización de las obras y su alcance, así como el plazo y los horarios en los que se podrán ejecutar dichas obras.

El incumplimiento de cualquiera de estas reglas puede traer diferentes consecuencias, desde la aplicación y pago de multas hasta la presentación e inicio de un procedimiento de queja ante la Procuraduría Social.

2. ¿Es seguro arrendar un inmueble sin firmar un contrato?

Previo a ocupar un inmueble, independientemente de su uso, es importante firmar un contrato de arrendamiento. El artículo 2406 del Código Civil del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, establece que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito y a falta de éste, será imputable al arrendador.

Además, la firma de un contrato de arrendamiento asegura y tiene el objeto de documentar los acuerdos negociados entre el arrendador y el arrendatario, tales como el plazo de vigencia del arrendamiento el monto de renta y su incremento, las obligaciones de las partes y las causales para terminar anticipadamente el contrato.

3. ¿Cuál es la vigencia mínima que puedo establecer en mi contrato?

Para el caso de inmuebles destinados a casa habitación, el artículo 2448 C del Código Civil del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, establece que la duración mínima será de un año forzoso para las partes.

El Código no establece un plazo máximo en el que se puede arrendar un inmueble para casa habitación, sin embargo, el artículo mencionado establece que, para el caso de prórroga del contrato, ésta se puede solicitar, a voluntad del arrendatario, hasta por un año más siempre y cuando el arrendatario se encuentre al corriente en pago de rentas, salvo que las partes lleguen a un acuerdo diferente.

Es importante mencionar que, al aniversario de la firma del contrato de arrendamiento, el arrendador tiene derecho de incrementar la renta.

4. ¿Qué garantías debo otorgar?

La mayoría de los arrendadores solicitan el otorgamiento de una garantía con el objeto de asegurar el pago de la renta o en su caso, respaldar cualquier daño que el arrendatario llegare a ocasionar al inmueble. Las garantías más comunes que se llegan a otorgar son: **(i)** el depósito en garantía por una cantidad equivalente a una o más rentas; **(ii)** constitución de un obligado solidario o **(iii)** el pago de una fianza o póliza de arrendatario.

Cada una tiene el propósito de garantizar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, sin embargo, cada una tiene diferentes costos. El depósito en garantía comúnmente se suele pagar a la firma del contrato junto con la primera renta, es importante considerar que al término del plazo del arrendamiento, el arrendador tiene la obligación de restituir dicho depósito completo (en caso de que el inmueble no tenga ningún daño ocasionado por el arrendatario) o parcialmente, en caso de que haya quedado algún saldo pendiente de pagar responsabilidad del arrendatario.

Recomendaciones legales para la firma de un contrato de arrendamiento.

Para prevenir cualquier controversia o conflicto entre las partes, es recomendable tomar en cuenta lo siguiente:

- Formalizar siempre el contrato por escrito.
- Solicitar y entregar comprobantes de pago de renta.
- Verificar la situación legal del inmueble (propiedad, gravámenes, uso de suelo), así como revisar las condiciones físicas del inmueble previo a su ocupación.
- En caso de desacuerdo, acudir a mecanismos alternativos de solución de controversias antes de recurrir a juicio.

El incumplimiento del contrato puede dar lugar a demandas de desocupación, cobro de rentas vencidas o incluso daños y perjuicios. Por ello, es fundamental contar con asesoría jurídica especializada desde la celebración del contrato.

En ECIJA México, brindamos acompañamiento integral a propietarios, arrendatarios e intermediarios inmobiliarios para el análisis, identificación y prevención de posibles riesgos que se puedan ocasionar la redacción, la revisión y ejecución de contratos de arrendamiento habitacional, así como para la defensa legal en caso de controversias entre las partes.

Área de Derecho Inmobiliario de ECIJA México

socios.mexico@ecija.com

(+52 55) 56 62 68 40

www.ecija.com