

La nueva Ley Catastral: qué cambia y qué deben hacer los propietarios

Una clave única por inmueble, catastros vinculados con los registros públicos y trámites digitales: qué establece la Ley General, qué queda abierto y cómo preparar el expediente de su propiedad.

Clave única

Un identificador catastral para cada inmueble.

Registros vinculados

Catastro y folio real en una sola cédula.

Fechas clave

Plataformas al 31 dic. 2026; operación el 1 ene. 2027.

La Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral entró en vigor el 24 de octubre de 2026. Establece reglas de coordinación entre la Federación, las entidades federativas y los municipios para que los catastros y los registros públicos de la propiedad compartan información confiable e interoperable.

Una nueva clave identifica el inmueble; no sustituye la escritura ni define quién es el propietario.

Para los propietarios, el efecto práctico es doble: los datos del inmueble se contrastarán de manera más sistemática y las diferencias entre el catastro y el registro podrían detectarse con mayor facilidad.

1. Qué es la Ley y desde cuándo aplica

El decreto se publicó en la edición vespertina del Diario Oficial de la Federación (DOF) el 23 de octubre de 2026 y la ley entró en vigor al día siguiente. Deriva de una iniciativa de la Presidenta de la República, fue aprobada por el Senado el 14 de octubre y se apoya en la facultad constitucional del Congreso para expedir leyes generales que armonicen los registros públicos inmobiliarios y los catastros municipales (artículo 73, fracción XXIX-R).

23 oct. 2026	Publicación en el DOF (edición vespertina).
24 oct. 2026	Entrada en vigor de la ley.
31 dic. 2026	Plazo para que las autoridades catastrales y registrales adopten los modelos homologados y las plataformas nacionales.
1 ene. 2027	Fecha prevista para que los sistemas comiencen a operar.

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) y la Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones deberán emitir lineamientos para adoptar la clave y la cédula descritas a continuación. Conviene estar atento a ellos, pues los detalles prácticos dependerán de esas reglas.

Texto oficial: Decreto por el que se expide la Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral, DOF, 23 de octubre de 2026 (edición vespertina): dof.gob.mx.

2. Qué crea la Ley

Clave Única Catastral

Un identificador individual para cada predio o unidad inmobiliaria registrada.

Cédula Única Catastral y Registral

Vincula la clave catastral con el folio real del inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

La ley prevé también una Plataforma Catastral Municipal y otra para los Registros Públicos de la Propiedad, diseñadas para interoperar y para facilitar trámites digitales. La gestión y el uso de la información permanecen bajo la competencia de los estados y los municipios, que son responsables de ella.

3. Qué no cambia

- La clave no constituye prueba plena de propiedad o posesión y no convalida actos nulos.
- No sustituye la escritura ni su inscripción registral.
- Por sí sola, no regulariza un inmueble ni corrige automáticamente las diferencias entre registros.
- Se mantiene la distinción entre propiedad y posesión: sigue siendo necesario revisar el origen de cualquier ocupación y los documentos que la respaldan.

4. Cómo preparar el expediente de su propiedad

- ✓ Compare el registro catastral (propietario, domicilio, superficie, uso) con la escritura y su inscripción registral.
- ✓ Revise el folio real y solicite un Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes actualizado.
- ✓ Confirme que la Alerta Inmobiliaria esté activa y que los datos de contacto registrados estén vigentes.
- ✓ Atienda las regularizaciones pendientes: sucesiones, adjudicaciones o traslados de dominio sin formalizar.
- ✓ Conserve los recibos del impuesto predial y cualquier aviso de valuación o notificación catastral que reciba.
- ✓ Cuando se asignen la clave y la cédula, verifíquelas y reporte por escrito cualquier discrepancia, conservando el acuse de recibo.
- ✓ Utilice solo canales oficiales y desconfíe de intermediarios o mensajes que ofrezcan “tramitar” su clave a cambio de un pago.
- ✓ Busque asesoría legal antes de impugnar una valuación o solicitar la corrección de un registro.

La información actualizada ayuda a detectar riesgos a tiempo, pero la certeza jurídica sigue descansando en la escritura y su inscripción registral.

Los lineamientos de implementación aún están pendientes. Esta nota debe revisarse conforme se emitan.

Última actualización: 26 de octubre de 2026.

Fuentes: Diario Oficial de la Federación (DOF, 23 oct. 2026, [decreto](#)); Cámara de Diputados; notas de prensa (El Universal, Expansión, La Silla Rota).

Esta nota es informativa y no constituye asesoría legal.