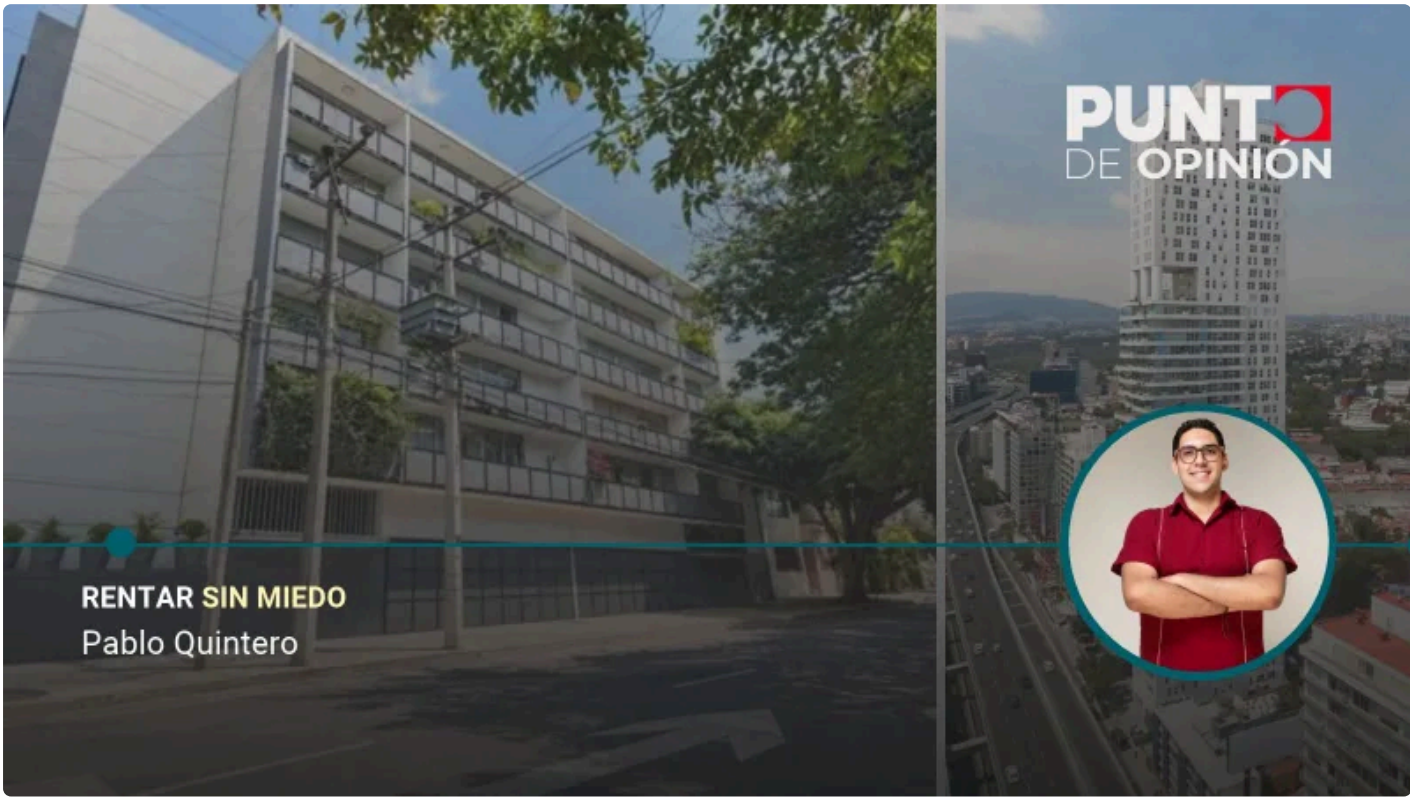
OPINIÓN

# Rentar sin miedo

**Por Pablo Quintero** · 12 de noviembre de 2026 · 4 min de lectura




Durante años, rentar en la Ciudad de México se pareció a un volado: cada año el casero decidía cuánto subir y el inquilino aceptaba o empacaba. Esa asimetría es la que busca corregir la Ley de Relaciones Inquilinarias y Rentas Justas, Razonables y Asequibles, que presentó la jefa de Gobierno, Clara Brugada, el 22 de octubre. Y conviene decirlo claro: tiene sustento jurídico sólido.

Primero, la Constitución. El artículo 4 reconoce el derecho a una vivienda digna y decorosa, y el artículo 9 de la Constitución capitalina obliga a las autoridades a garantizarlo. Un derecho que se vuelve inalcanzable porque el alquiler crece sin freno es letra muerta. Además, México ratificó el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, cuyo artículo 11 protege la vivienda adecuada. El Comité de la ONU ha sostenido que la asequibilidad y la seguridad frente a desalojos forzosos forman parte de ese derecho.

Segundo, la proporcionalidad. Nadie propone congelar rentas ni quitarle nada a nadie. El objetivo central es que las rentas no aumenten por encima de la inflación. Es una regla razonable: el propietario conserva el valor real de su ingreso y el inquilino gana previsibilidad. El derecho de propiedad no es absoluto; el artículo 27 constitucional reconoce su función social, y la libertad contractual siempre ha tenido límites cuando una de las partes está en clara desventaja. Basta pensar en la ley laboral o en la protección al consumidor: el Estado interviene cuando la igualdad entre las partes es solo de papel.

Tercero, los datos. Entre julio de 2025 y julio de 2026 las rentas en la capital subieron 9.6 %, por encima de la inflación acumulada. Cuando el mercado falla de forma tan visible, el Estado no solo puede intervenir: debe hacerlo. A esto se suma la Defensoría Inquilinaria, que da a las familias un lugar a dónde acudir en lugar de

enfrentar solas a un despacho jurídico. Para una familia que destina la mitad de su ingreso a la renta, esa orientación puede marcar la diferencia entre quedarse en su barrio o irse a la periferia.

Pero una buena ley siempre puede mejorar. Propongo cuatro ajustes.

**1. Regular las rentas de corta estancia.** Se ha señalado que la iniciativa no regula Airbnb. Si el negocio turístico es más rentable, muchos propietarios sacarán sus viviendas del mercado habitacional y la ley perderá eficacia. Hay que cerrar esa puerta con reglas claras para las plataformas.

**2. Premiar al pequeño arrendador.** La mayoría de los caseros no son grandes inmobiliarias, sino familias que complementan su ingreso. Quien respete el tope debería recibir descuentos en predial o deducciones. La regulación funciona mejor cuando cumplirla conviene.

**3. Registro digital de contratos y depósitos.** Un sistema público, sencillo y gratuito daría certeza a ambas partes sobre el monto, la fecha y las condiciones de cada renta. También facilitaría vigilar que se cumpla el tope sin depender solo de denuncias.

**4. Mediación obligatoria y evaluación periódica.** Antes de llegar a juicio, las partes deberían pasar por una mediación en la Defensoría. Y cada dos años habría que publicar, con datos abiertos, qué efectos tuvo la ley en precios, oferta y desalojos, para corregir el rumbo con evidencia y no con ocurrencias.

Una ley de rentas no resuelve por sí sola la crisis de vivienda. También necesitamos construir más, y mejor, con vivienda social y para renta. Pero la regulación es un primer paso necesario. Una ciudad no puede presumir su vitalidad mientras expulsa de sus barrios a quienes la hacen funcionar: maestras, enfermeros, repartidores, jóvenes que apenas empiezan.

La ciudad es de quienes la habitan, no solo de quienes la poseen. Esta ley, bien afinada, puede recordárnoslo.

*Nota: quienes critican este tipo de topes, como algunos desarrolladores y economistas, advierten que pueden reducir la oferta de vivienda en renta y desincentivar la inversión. Por eso la evaluación periódica que propongo es clave.*

---

Publicado en Punto de Referencia. Dirección original: https://puntodereferencia.mx/opinion/rentar-sin-miedo
Descargado el 21 de noviembre de 2026.