Pólizas jurídicas de arrendamiento: entre el servicio legal y percepción de Seguro

Boletín N°: 1

Jun 03, 2026 MEXICO

Su uso crece en el mercado inmobiliario, pero su naturaleza jurídica y alcance real siguen sin claridad, de acuerdo con especialistas

En medio del crecimiento del mercado de renta de vivienda en México, las llamadas pólizas jurídicas de arrendamiento se han vuelto un requisito frecuente para cerrar contratos. Especialistas del sector inmobiliario advierten que se ofrecen como mecanismos de protección frente al incumplimiento del inquilino, pero operan en un terreno ambiguo: se presentan como “pólizas”, aunque no corresponden a un seguro regulado.

De acuerdo con el abogado inmobiliario Miguel Saucedo, estos servicios suelen incluir la investigación del arrendatario, la elaboración de contratos y, en algunos casos, la representación legal ante conflictos, con un costo que puede equivaler a uno o dos meses de renta, y aunque se perciben como una herramienta para reducir riesgos, su alcance depende de las condiciones pactadas y del proceso legal que pueda derivarse en caso de incumplimiento.

El principal problema, señala, radica en la forma en que se comercializan. “Lo que están ofreciendo es un servicio legal pagado por anticipado… pero no garantiza nada”, afirma. A su juicio, el uso del término póliza genera una expectativa de cobertura que no corresponde con la naturaleza del servicio.

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda 2020, en México hay alrededor de 35 millones de viviendas habitadas, de las cuales cerca de 5.8 millones se destinan al alquiler, lo que ha impulsado la demanda de mecanismos de protección en el arrendamiento.

Saucedo también advierte que estos esquemas no están regulados como seguros. “No están reguladas… ni encuadran dentro de la Ley de Instituciones de Seguros y Fianzas”, afirma. Esto implica que no existe una autoridad que supervise de forma específica su operación bajo ese carácter, a pesar de que en el mercado se promueven con un lenguaje cercano al de productos de aseguramiento.

En la promoción de estos servicios es común encontrar mensajes que hablan de garantía de pago o de desalojos rápidos; sin embargo, cuando se presenta un incumplimiento, el caso debe resolverse a través de un proceso legal cuya duración y resultado dependen de múltiples factores y no pueden anticiparse.

Para Saucedo, esta diferencia puede generar falsas expectativas entre los usuarios. “No existe forma alguna de garantizar el cumplimiento”, afirma. También advierte sobre riesgos en la calidad de la representación legal, ya que algunos casos quedan en manos de abogados con poca experiencia.

Estas posturas no son compartidas por todo el sector. Algunas empresas sostienen que las pólizas jurídicas funcionan como mecanismos de acompañamiento legal y como filtros para seleccionar inquilinos, aunque reconocen que no sustituyen un seguro ni eliminan por completo el riesgo de impago.

Un mercado en expansión

El crecimiento de estas pólizas responde a la falta de mecanismos ágiles para resolver conflictos de arrendamiento y a la preocupación de los propietarios ante posibles incumplimientos. En ese contexto, estos servicios han ganado terreno, aun sin una definición clara sobre su naturaleza jurídica.

Como alternativa, Saucedo plantea el uso de convenios de mediación, que permiten establecer obligaciones con efectos ejecutivos en caso de incumplimiento y pueden acelerar la recuperación del inmueble.

A pesar de ello, su uso sigue siendo menor frente a las pólizas, en parte por desconocimiento y por la percepción de un mayor costo inicial. Para el especialista, el tema requiere mayor atención. “Definitivamente tendría que intervenir la autoridad y legislar al respecto”, señala.

Fuente

Fuente: El Economista

Enlace:
https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/polizas-juridicas-arrendamiento-servicio-legal-percepcion-seguro-20260501-811413.html