

[Inicio](#) / [Noticias](#) / [Comunicados de prensa](#)

/ El gobernador Sherrill promulga la ley que prohíbe la inflación algorítmica de los alquileres (FAIR) para proteger a los inquilinos de la fijación algorítmica de alquileres

El gobernador Sherrill promulga la ley que prohíbe la inflación algorítmica de los alquileres (FAIR) para proteger a los inquilinos de la fijación algorítmica de alquileres

Publicado el 20/07/2026

Nueva Jersey es solo el cuarto estado que regula explícitamente los algoritmos de fijación de alquileres



NEWARK — El gobernador Sherrill promulgó hoy la Ley que prohíbe la inflación algorítmica de los alquileres (FAIR), que establece protecciones adicionales para los inquilinos al regular explícitamente el uso de prácticas algorítmicas de fijación de alquileres que inflan artificialmente los costos de la vivienda. La legislación es parte del esfuerzo más amplio de la Administración para hacer que Nueva Jersey sea más asequible al garantizar que el mercado inmobiliario sea justo y competitivo.

La Ley FAIR regula el uso de sistemas algorítmicos de fijación de alquileres para evitar que los propietarios utilicen estos algoritmos para coordinar los precios de alquiler y los niveles de ocupación. Impedir el uso de software que permite esta colusión entre propietarios protege a los inquilinos de los alquileres inflados artificialmente y promueve un mercado inmobiliario más justo y competitivo.

«La asequibilidad de la vivienda es uno de los desafíos decisivos que enfrenta Nueva Jersey, y estamos utilizando todas las herramientas disponibles para reducir los costos». **dijo el gobernador Mikie Sherrill.** «Los propietarios, que deberían competir para ofrecer el mejor precio a los inquilinos, se están confabulando para hacer subir los precios mediante los llamados 'precios algorítmicos'. Eso termina ahora. A medida que continuamos con nuestro enfoque gubernamental integral para abordar nuestra crisis de vivienda, esta legislación es otro paso importante para hacer que nuestro estado sea más asequible».

«Los alquileres en Nueva Jersey ya son demasiado altos. Pero cuando los propietarios y las empresas de tecnología conspiran para inflar artificialmente los alquileres, dificultan aún más que los habitantes de Nueva Jersey que trabajan arduamente encuentren una vivienda que puedan pagar. Por eso agradezco al gobernador Sherrill y a la legislatura su liderazgo en la protección de los inquilinos de Nueva Jersey contra el aumento del costo de la vivienda mediante la Ley FAIR». **dijo la procuradora general Jennifer Davenport.** «Estamos orgullosos de liderar la lucha en los tribunales contra la colusión algorítmica entre propietarios y empresas de tecnología. La legislación actual proporciona una solución sistémica muy necesaria para el problema, ya que otorga a los inquilinos importantes protecciones que ampliarán las oportunidades de vivienda en nuestro estado».

«A medida que estos algoritmos aumentan en popularidad, contribuyen a crear un mercado inmobiliario cada vez más inasequible, lo que ejerce una presión financiera indebida sobre los inquilinos y agrava la crisis inmobiliaria en Nueva Jersey» **dijo la asambleísta López (demócrata de Middlesex), presidenta del Comité de Vivienda de la Asamblea.** «No podemos permitir que las familias de Nueva Jersey sean víctimas de prácticas depredadoras, intencionales o de otro tipo, posibilitadas por la tecnología. Este proyecto de ley es una herramienta vital para impedir que las empresas utilicen macrodatos para aumentar los costos de vivienda y alquiler».

«Este proyecto de ley otorga a las familias el poder de poner fin a los aumentos ilegales de alquiler que destruyen a las comunidades» **dijo Ana Maria Hill, vicepresidenta de la 32BJ SEIU y directora estatal de Nueva Jersey.** «Al prohibir el uso de algoritmos de fijación de alquileres que pueden aumentar los costos de la vivienda, la Ley FAIR da un paso importante para hacer que la vivienda sea más asequible para las familias. Fundamentalmente, permite a los inquilinos ayudar a identificar y desafiar las prácticas ilegales a través de vías claras para denunciar las infracciones y solicitar reparación. Esperamos trabajar junto a los inquilinos y la Oficina del Fiscal General para asegurarnos de hacer frente a los propietarios que infringen la ley. Nos gustaría dar las gracias al gobernador Mikie Sherrill por cumplir con los requisitos para los inquilinos de Nueva Jersey y por seguir adelante con un tema clave de la campaña».

En todo el país, el uso de software algorítmico para fijar los alquileres es objeto de un escrutinio cada vez mayor debido a la preocupación de que los propietarios estén utilizando las plataformas para coordinar los aumentos de los alquileres. Estas prácticas se han relacionado con el

aumento de los alquileres en unos mercados inmobiliarios ya de por sí limitados, lo que ha suscitado preocupación entre los defensores de la vivienda, los economistas y los organismos encargados de hacer cumplir la ley antimonopolio.

«Las empresas que introducen datos en algoritmos para que los propietarios se confabulen e inflen artificialmente los alquileres están infringiendo nuestras leyes antimonopolio y presionando a los inquilinos en el proceso. No son los propietarios de tu vecindario, son grandes corporaciones que ganan dinero a puñetazos y obligan a las personas a abandonar sus comunidades». **dijo el senador Brian Stack (demócrata de Hudson).** «La vivienda no es un lujo; es una necesidad, y prohibir el uso de este software por parte de los propietarios para aumentar los alquileres ayudará a garantizar que el mercado siga siendo justo, competitivo y al alcance de las familias de Nueva Jersey».

«Los algoritmos poco éticos para fijar los alquileres utilizados por los propietarios están socavando la competencia y aumentando los costos de vivienda para las familias de Nueva Jersey que ya tienen dificultades para pagar los alimentos, el combustible y el cuidado de los niños», **dijo la líder de la mayoría en el Senado, M. Teresa Ruiz (demócrata de Essex/Hudson).** «En algunos casos, se ha descubierto que los inquilinos pagan cientos de dólares más cada año debido a los aumentos artificiales de precios. Prohibir este software ayudará a igualar las condiciones, proteger a los consumidores y hacer que la vivienda sea más asequible».

La firma del proyecto de ley de hoy se basa en la agenda integral de asequibilidad de la Administración Sherrill, que incluye aumentar la producción de viviendas, promover el desarrollo orientado al tránsito, ampliar las oportunidades de vivienda asequible y coordinar las agenci estatales a través del Consejo de Gobierno de la Vivienda para abordar la escasez de viviendas en Nueva Jersey.

Al promulgar la Ley FAIR, el gobernador Sherrill está tomando medidas decisivas para hacer que el mercado de alquiler sea más justo, transparente y competitivo, y para proteger a los inquilinos de las herramientas corporativas diseñadas para maximizar las ganancias a expensas de la asequibilidad.

¿Qué están diciendo:

«Estamos en medio de una crisis inmobiliaria, y la situación ha empeorado porque los propietarios corporativos utilizan algoritmos para aumentar el alquiler de todos. Este tipo de software recomienda aumentos idénticos en diferentes propiedades y vecindarios, lo que hace subir los alquileres y pone precios a las personas que abandonan sus comunidades. Nadie debería tener que hacer una oferta contra una máquina diseñada para sacarle hasta el último dólar. La Ley FAIR prohíbe el uso de algoritmos para fijar alquileres y da a los inquilinos una oportunidad justa de conseguir un apartamento que puedan pagar». - La asambleísta Katie Brennan (demócrata de Jersey City), patrocinadora de la Ley FAIR

«Cuando hablamos de asequibilidad en Nueva Jersey, los precios de la vivienda y el alquiler suelen ocupar un lugar central y es importante que hagamos todo lo posible para reducir los precios de las propiedades de alquiler. Impedir el uso de prácticas tarifarias coordinadas es un paso importante en esos esfuerzos, particularmente como una forma de garantizar un mercado justo y competitivo aquí en Nueva Jersey». - La asambleísta Donlon (demócrata de Monmouth)

«Los residentes de Nueva Jersey merecen un mercado inmobiliario que funcione a su favor, no en su contra. Cuando se utiliza la tecnología para manipular el mercado, a nuestros residentes les resulta aún más difícil encontrar viviendas asequibles. En un momento en que demasiados habitantes de Nueva Jersey tienen dificultades, este proyecto de ley trata de anteponer a las personas a las ganancias». - El asambleísta Onyema (demócrata de Essex, Union)

«La Asociación de Vivienda Solidaria de Nueva Jersey aplaude al gobernador Sherrill y a la legislatura por tomar medidas para promover la equidad y la transparencia en el mercado de alquiler de Nueva Jersey. La vivienda estable y asequible es la base de la salud, la independencia y la inclusión comunitaria. Las políticas que ayudan a proteger a los inquilinos de las prácticas injustas son un paso importante para garantizar que más habitantes de Nueva Jersey puedan acceder y mantener hogares donde puedan vivir de forma independiente y ser parte de la comunidad». - Kate Kelly, directora ejecutiva de la Asociación de Vivienda de Apoyo de Nueva Jersey

«Dado que la vivienda sigue siendo inasequible para demasiados residentes de Nueva Jersey, la Ley FAIR añade importantes salvaguardias a nuestro mercado de alquiler al impedir que ciertas herramientas de datos se utilicen para aumentar los costos de los vehículos. Agradecemos al gobernador Sherrill por seguir promoviendo una agenda integral de asequibilidad de la vivienda y por fortalecer las protecciones para los inquilinos de Nueva Jersey». - Peter Kasabach, director ejecutivo de New Jersey Future

«La llegada del software algorítmico de fijación de alquileres por parte de los propietarios corporativos está aumentando los alquileres y haciendo que a los habitantes de Nueva Jersey les resulte aún más difícil encontrar y conservar viviendas asequibles. Al promulgar la Ley FAIR, Nueva Jersey está enviando un mensaje claro de que la manipulación de precios no tiene cabida en nuestro mercado inmobiliario. Esta ley prioriza a los inquilinos, aumenta la transparencia y da un paso importante para garantizar que los propietarios corporativos no puedan usar la tecnología para manipular el mercado. Aplaudimos al gobernador Sherrill y a la Asamblea Legislativa por apoyar a los inquilinos en contra de la codicia empresarial y por garantizar que los costos de la vivienda sean determinados por un mercado competitivo y no por algoritmos diseñados para maximizar las ganancias». - Dena Mottola Jaborska, directora ejecutiva de Acción Ciudadana de Nueva Jersey

«Un alquiler justo significa más que los precios del mercado, significa garantizar que los trabajadores puedan permitirse vivir en las comunidades a las que consideran su hogar. A demasiados residentes se les está quitando la vivienda a pesar de trabajar todos los días. La



Ley FAIR es un paso importante para proteger a los inquilinos de las prácticas que inflan artificialmente los alquileres y ayuda a prevenir la inestabilidad de la vivienda y la falta de vivienda. La vivienda asequible debe ser verdaderamente asequible para las personas que viven y trabajan en Nueva Jersey». - Crystal A. Orr, presidenta y directora ejecutiva de Urban League of Union County

«En Communities In Cooperation (CIC), reconocemos que la vivienda asequible es uno de los componentes más críticos para un reingreso exitoso. Apoyamos las políticas que fomentan un mercado inmobiliario justo, transparente y competitivo, porque las mujeres que regresan de la cárcel deben ser juzgadas por su determinación de reconstruir, no por las barreras creadas a través de prácticas injustas en materia de vivienda. Todas las mujeres merecen una oportunidad genuina de conseguir una vivienda estable, restaurar a su familia y contribuir positivamente a su comunidad». - Rev. Dra. Pamela B. Jones, directora ejecutiva de Communities In Cooperation Inc. (CIC)

«El Proyecto de Ley de Salud Comunitaria apoya todos los esfuerzos para proteger a los inquilinos de Nueva Jersey. Como organización de servicios legales sin fines de lucro que ayuda a personas con discapacidades, enfermedades crónicas y ancianos frágiles que viven con ingresos fijos, nuestros clientes corren un mayor riesgo de inestabilidad en la vivienda debido a prácticas injustas de alquiler. Por lo tanto, aplaudimos a la legislatura por promover este proyecto de ley y al gobernador Sherrill por promulgarlo como ley». - Erika Kerber, presidenta y directora ejecutiva de Community Health Law Project.

«Esta legislación va más allá de la transparencia en el mercado del alquiler: se trata de proteger el derecho fundamental de las personas a una vivienda justa. Cuando los propietarios confían en un software de precios algorítmico que fomenta aumentos coordinados de los alquileres, el resultado es un aumento del costo de la vivienda y mayores desigualdades, especialmente para las comunidades que llevan mucho tiempo siendo discriminadas en el mercado inmobiliario. Aplaudimos al gobernador Sherrill por promulgar la Ley FAIR, así como a los patrocinadores del proyecto de ley y a los líderes legislativos que hicieron posible esta reforma. A medida que la inteligencia artificial y las herramientas algorítmicas se vuelven más comunes, Nueva Jersey está dando un paso importante para garantizar que no se utilicen para agravar aún más la crisis de la vivienda». - Al-Tariq Witcher, director gerente de Asuntos Externos del Fair Share Housing Center



Lista de prensa

Suscríbase a la lista de prensa del gobernador para recibir actualizaciones importantes directamente de la Oficina del Gobernador de Nueva Jersey.

Suscríbase a la lista de prensa

Gobernador Mikie Sherrill

- Inicio
- Acerca de
- ¿Acción
- Noticias
- Contacto

En todo el estado

- Gobernador Mikie Sherrill
- El vicegobernador Dr. Dale G. Caldwell
- Hogar en Nueva Jersey
- Servicios de la A a la Z
- Departamentos/agencias
- Póngase en contacto con nosotros
- Aviso de privacidad
- Declaración legal y descargos de responsabilidad
- Declaración de accesibilidad

