

Proyecto de eliminación de la matrícula: como pasó con la Ley de Alquileres, ahora el Gobierno apunta a la desregulación de los corredores inmobiliarios

02/06/2026



El mercado inmobiliario de Mendoza se encuentra en estado de deliberación tras confirmarse que el Ministerio de Desregulación y Transformación del Estado, conducido por Federico Sturzenegger, desistió de avanzar mediante un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) y presentará un proyecto de ley en el Congreso de la Nación para desregular la matriculación de los corredores públicos. La iniciativa busca suprimir la obligatoriedad de estar colegiado para ejercer la intermediación de bienes raíces, permitiendo que la actividad sea ejercida de forma libre.

Roberto Irrera, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza (CIM), manifestó el rotundo rechazo del sector a la medida, argumentando que vulnera los derechos de los profesionales. Asimismo, alertó que desproteger el control de la matrícula expone al ciudadano común a un peligroso incremento de estafas con documentación fraguada y embargos ocultos.

Un conflicto de competencias y derechos adquiridos

La propuesta de desregulación colisiona de manera directa con los marcos normativos de las provincias, las cuales mantienen la potestad constitucional sobre el control del ejercicio de las profesiones liberales dentro de sus territorios. **«A través de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina (FIRA) pudimos acceder a una audiencia con el ministro Sturzenegger, donde se nos confirmó que el cambio no saldrá por DNU, sino bajo la creación de un proyecto de ley que ingresará al Congreso de la Nación. Sin embargo, la forma en que pretenden hacerlo no es tan fácil. Las leyes provinciales jamás delegaron a la Nación la facultad de regular la matriculación profesional; de hecho, en provincias como Entre Ríos y Santa Fe, la colegiación tiene rango constitucional. Desregular la matrícula es un grave error. En el año 1973 salió la primera ley que exigía estudiar para ejercer; en 1985 se modificó para exigir título universitario de grado y en 1989 se volvió a ajustar»**, recordó Roberto Irrera en diálogo con **FM Vos 94.5**.

«Hay un derecho adquirido indiscutible. Si en su momento el Estado nos mandó a las aulas universitarias para poder ejercer con idoneidad, no nos pueden bajar de un plumazo y pretender que la profesión deje de estar regulada por los colegios de ley», fundamentó.



Roberto Irrera, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza (CIM), manifestó el rotundo rechazo del sector a la medida

El riesgo de estafas con documentación fraguada e inhibiciones

Para la Cámara Inmobiliaria, la figura del corredor público no funciona como un eslabón comercial prescindible, sino como un perito técnico que garantiza la seguridad jurídica sobre el patrimonio más importante de una familia. «**Si esta desregulación avanza en el Congreso, evaluaremos plantear medidas judiciales de inconstitucionalidad, porque esto va en desmedro directo del ciudadano de a pie. El común de la gente no conoce las leyes de fondo, no sabe verificar si sobre una propiedad pesa un embargo, una hipoteca o si los titulares arrastran inhibiciones judiciales. Eliminar la matrícula obligatoria es abrir una brecha gigante a las estafas inmobiliarias**», aseguró Irrera.

«En mi caso personal, afortunadamente y con el corazón en la mano lo digo, hemos desalentado tres operaciones complejas donde se pretendía vender con documentación fraguada. Si se quita el filtro del profesional matriculado, el mercado quedará a merced de cualquier delincuente. El gobierno tiene

la concepción antigua del comisionista o corredor de comercio que vende cualquier bien de manera amplia; pero esto es como la medicina: todos son médicos, pero cada uno tiene su especialidad. Para eso creamos las colegiaciones y los tribunales de ética y disciplina, para juzgar y destituir al colega que haga mal las cosas», remarcó.

La estructura de costos detrás de las comisiones

Frente a la teoría oficial de que liberar los honorarios e intermediaciones abaratará los costos de transacción para los compradores y vendedores, los empresarios locales defienden el valor del servicio profesional brindado. Al desarmar los argumentos del proyecto estatal, el primer punto crítico radica en la ilusión del abaratamiento. La posibilidad de negociar comisiones por debajo de los promedios actuales –que en el mercado local rondan el 3%– no generará un impacto real a la baja en el mediano plazo. Las reducciones forzadas o desreguladas chocan de frente contra la matriz de costos operativos reales que las empresas del sector deben absorber para mantener sus puertas abiertas.

El sostenimiento de una firma comercial implica afrontar severos costos de estructura que vuelven inviable la precarización de los honorarios. **«Llevo 44 años en la actividad. Una inmobiliaria debidamente instalada tiene salarios de empleados que cubrir, alquileres que abonar y un costo inherente a girar la llave de la oficina cada mañana»**, argumentó el presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza, Roberto Irrera.

Esta realidad operativa demuestra que detrás de cada operación existe un equipo de trabajo técnico y administrativo cuyo sustento depende directamente de la previsibilidad de los ingresos regulados.

Más allá de los aspectos comerciales, el cobro del porcentaje establecido funciona como una contraprestación por la garantía

de gestión que resguarda al comprador y al vendedor. En la provincia de Mendoza, los honorarios profesionales están regulados por ley desde el año 1964 bajo la vigencia de la norma 3.043. El trabajo del corredor público matriculado excede por completo la mera muestra de una propiedad; abarca el rastreo exhaustivo de deudas impositivas, la realización de complejos estudios de títulos para verificar la cadena de dominio y la retención del dinero en depósito para tramitar y concretar el levantamiento de inhibiciones o embargos ante el Registro Público de la Propiedad. De este modo, se concluye que desfinanciar o desregular la actividad profesional no reduce costos, sino que traslada al ciudadano común los riesgos legales y notariales de una transacción a ciegas.

Alquileres residenciales: la brecha salarial frena la indexación

A pesar de la fluidez en la oferta de propiedades que generó la derogación de la Ley de Alquileres, el mercado locativo en Mendoza muestra signos de estancamiento debido a la pérdida del poder adquisitivo de los inquilinos. **«Si bien es cierto que la oferta es más fluida, aquellos inmuebles que se tasan por encima de los valores reales de mercado no se alquilan. Hoy el problema principal es que los salarios quedaron muy lejos del costo de vida. Aunque la inflación muestre una tendencia a la baja y se proyecte en torno a un 32% anual conforme a los índices que suministra el gobierno, los sueldos no aumentan en la misma proporción trimestral o cuatrimestral»**, analizó el titular de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza.

«En nuestras administraciones nos está tocando negociar permanentemente los contratos vigentes. Si aplicamos a rajatabla los índices de indexación previstos, el monto resultante supera la capacidad de pago del inquilino. Ante esto, preferimos renegociar y volver al valor de oferta del inmueble para que el inquilino pueda quedarse, evitando también los costos económicos que le genera a una familia

tener que mudarse», agregó con sensatez.

Oficinas en casa y «strip centers»: la transformación del comercio minorista

La recesión generalizada y el cambio en los hábitos tecnológicos de la población aceleraron una profunda reconfiguración en el mercado de locales comerciales de la Ciudad de Mendoza y los cascos urbanos. **«La retracción económica y la caída del consumo están golpeando de manera uniforme a nivel nacional. En Mendoza vemos una gran cantidad de locales comerciales céntricos que han tenido que bajar sus persianas de forma definitiva. Esto responde a dos fenómenos nuevos. Por un lado, el auge del comercio electrónico a través de plataformas digitales; nos pasó recientemente con una inquilina que decidió dejar el local céntrico porque descubrió que trabajando desde su casa y haciendo envíos reducía sus costos fijos a la mitad. Por el otro, Mendoza se consolidó como la segunda provincia con más barrios privados del país, lo que transformó la geografía comercial»**, examinó el entrevistado.

«Hoy la inversión migró hacia los strip centers o pequeños centros comerciales de cercanía, que les llevan la posibilidad de compra directamente a los perímetros de esos barrios cerrados, vaciando de forma paulatina las zonas comerciales tradicionales», añadió al cierre de la conversación.