

Desregulación o desprotección: el debate por la seguridad jurídica en las operaciones inmobiliarias

20/04/2026



El gobierno nacional, a través del Ministerio de Desregulación y Transformación del Estado, avanza en un proyecto para transformar el corretaje inmobiliario en un servicio comercial más competitivo, eliminando la obligatoriedad de la matrícula y liberando aranceles. **Roberto Irrera, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza**, advirtió sobre las graves consecuencias de esta medida, alertando sobre la desprotección jurídica de los ciudadanos y el riesgo de un aumento en las estafas. «Estamos yendo para atrás», sentenció en diálogo con **FM Vos 94.5**.

La propuesta oficial busca reducir costos burocráticos y fomentar la competencia. Sin embargo, para el sector inmobiliario, la medida desconoce la complejidad técnica y

legal que implica una operación de compraventa. **«Consideramos que desregular lo que no está regulado es un despropósito. Nuestra profesión no es de paso obligado, pero lo que hacemos hoy es acompañar al cliente desde el minuto cero hasta la escrituración. No cualquiera tiene acceso al Registro de la Propiedad o a Catastro. El corredor público verifica si un inmueble tiene gravámenes, inhibiciones o si quien vende es realmente el titular»**, aseguró Irrera al comienzo del reportaje.

«Con esta reforma, la persona que no tiene noción de lo que está vendiendo puede terminar siendo cómplice de una estafa sin saberlo. El acto de venta lo hace cualquiera, pero la parte jurídica es la que garantiza la seguridad del usuario», añadió.

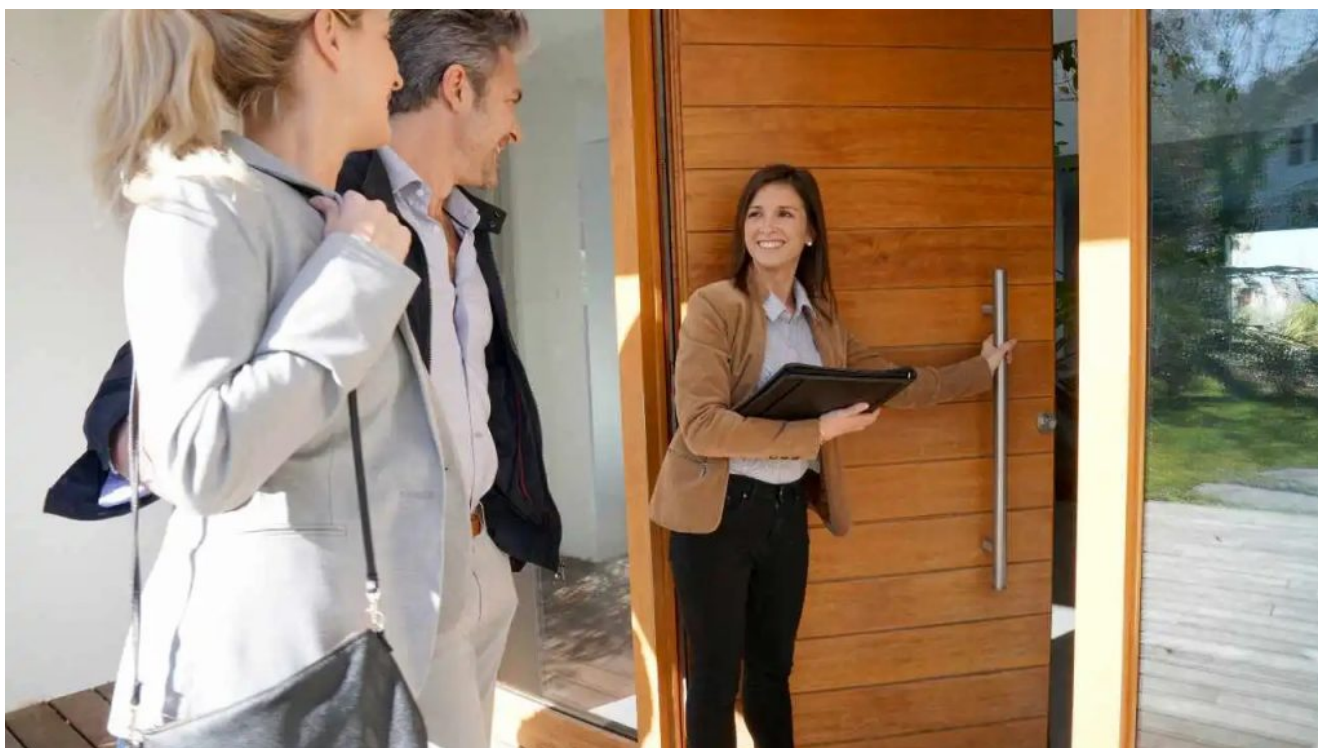
El costo de la informalidad: ¿Es el ahorro en comisiones un riesgo para la seguridad patrimonial?

Uno de los pilares del proyecto impulsado por el gobierno nacional es la liberación de honorarios y la eliminación de aranceles mínimos con el objetivo de abaratar las operaciones. Sin embargo, desde la Cámara Inmobiliaria de Mendoza sostienen que lo que inicialmente se presenta como un ahorro en comisiones puede terminar costando mucho más caro en sede judicial debido a la falta de garantías profesionales.

En ese mismo sentido, la mayor preocupación radica en el peligro de las estafas, un riesgo que el profesional matriculado ayuda a mitigar mediante la verificación técnica de la documentación. **«He tenido episodios recientes de gente con boletos apócrifos y sellados falsos intentando estafar a parejas jóvenes. Solo un profesional puede advertir si un documento del año 94 es falso, quizás porque en esa época el terreno era todavía una finca y no un loteo. Si liberamos esto, la mala praxis terminará en una justicia ordinaria que ya está colapsada. El ahorro de un honorario no justifica poner en riesgo los ahorros de toda una vida»**, advirtió

Roberto Irrera.

Asimismo, el dirigente destacó el rol de los profesionales como sujetos obligados ante los organismos de control nacionales, una función que quedaría en el aire ante una desregulación total. «Hay algo que el gobierno obvió: los corredores inmobiliarios informamos anualmente ante la UIF (Unidad de Información Financiera) sobre la licitud de los fondos de las operaciones. ¿Quién va a cumplir esa función de control y transparencia si el servicio se desregula y cualquier persona puede intermediar sin estar registrada?», cuestionó, subrayando la importancia de la seguridad jurídica por sobre el beneficio económico inmediato.



La vigencia de las leyes provinciales

A pesar del impulso nacional mediante decretos, la regulación del ejercicio profesional es una facultad que las provincias no han delegado, lo que plantea un conflicto de jurisdicción. **«Desaparecería la carrera de martillero, los colegios y toda la parte obligatoria. Sin embargo, no es tan simple que un DNU derogue leyes de colegiación que son provinciales. El sentido de estar colegiado es justamente dar seriedad y cumplir una**

función social. El gobierno nacional se equivoca porque no habla desde la defensa de una profesión, sino de la defensa de la ciudadanía. Hay mucha gente que hoy nos elige precisamente porque necesita seguridad al momento de contratar», destacó el entrevistado.

En otro tramo de la charla, Irrera comparó la situación actual con sus inicios en la actividad, señalando que la reforma propuesta dejaría al sector en una situación de mayor precariedad que la de hace cuatro décadas. «Hace más de 40 años, cuando no había universidad para nuestra carrera, al menos teníamos que preparar y rendir un programa ante la Suprema Corte de Justicia para ejercer. Con lo que hoy pretende hacer el gobierno, estaríamos peor que en aquel entonces», señaló.

«Tirar por la borda la profesionalización del corredor es invitar al caos en un mercado donde la estafa está a la orden del día. No se puede blanquear la informalidad destruyendo lo que funciona y protege al comprador», declaró con respecto a ese tema.

Realidad del mercado: precios y financiamiento

Más allá de la polémica legal, la dinámica del mercado inmobiliario mendocino muestra signos de amesetamiento tras un inicio de año movido por operaciones que venían postergadas desde el ciclo electoral anterior.

La principal traba para la reactivación del sector sigue siendo la falta de crédito, lo que limita el acceso a la vivienda propia para los sectores trabajadores. «Desde mediados de febrero el mercado se ha aquietado. Lo que se vendió fue mayoritariamente por operaciones que traíamos del año pasado o por créditos que se habían frenado durante las elecciones. Sin el apalancamiento de un crédito hipotecario sólido es muy difícil concretar ventas, especialmente cuando los sueldos han quedado tan atrasados respecto al valor real

de las propiedades», analizó el titular de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza.

En este contexto, ha crecido la tendencia de ofrecer vehículos como moneda de cambio, aunque no siempre resulta una solución efectiva para cerrar los negocios. «Es cierto que hay mucha gente con vehículos de alta gama que intenta incluirlos en las operaciones, pero la realidad es compleja. Muchas veces se vende una propiedad por una sucesión entre varios herederos que necesitan el efectivo para repartir y no un bien mueble», observó.

«El sector medio, que es el que genuinamente busca dejar de alquilar para solidificar su vida, hoy no cuenta con el alcance económico ni las herramientas financieras para estas transacciones», aseveró al cierre de la comunicación con **FM Vos 94.5**.