



PROYECTO DE LEY

Modificación de la ley N°941

Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal

Artículo 1°.- Se incorpora el artículo 7° bis de la ley N°941 que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 7° bis. -Opinión pública. El Registro Público de Administradores de Consorcios, disponible en el sitio web oficial del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, deberá contar con un espacio destinado a la publicación de comentarios por parte de los usuarios y vecinos/as vinculados/as a los consorcios. Este espacio estará habilitado al pie de la ficha individual de cada administrador/a y consorcio inscripto. Los comentarios serán de acceso público y deberán referirse exclusivamente al desempeño profesional del/la administrador/a o a la gestión del consorcio.

La Autoridad de Aplicación deberá implementar mecanismos de moderación de los comentarios para prevenir expresiones ofensivas o contrarias a las normas de convivencia digital, sin afectar la libertad de expresión ni el derecho a la crítica fundada.”

Art. 2°- Se incorpora el artículo 7°ter de la ley N°941 que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 7°ter. - Registro de usuarios. Las personas que deseen publicar comentarios en el Registro Público deberán estar previamente registradas en “MiBA” y aceptar las condiciones de uso y convivencia establecidas por la Autoridad de Aplicación.”

Art. 3°- Se comunique, etc.



FUNDAMENTOS

Señora presidente:

El presente proyecto tiene por objeto fortalecer la transparencia, la participación ciudadana y la calidad de vida en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Cabe destacar que aproximadamente 8 de cada 10 viviendas en la Ciudad (77,7%) corresponden a departamentos. En la Comuna 2, esa proporción asciende al 98,4% del parque habitacional, lo que evidencia el papel central que ocupa este tipo de vivienda en el entramado urbano porteño.

En este contexto, la convivencia cotidiana entre vecinos está fuertemente mediada por la figura del administrador y por la calidad de la gestión consorcial. Sin embargo, los mecanismos actuales de información y control sobre el desempeño de los administradores resultan limitados. Esta situación restringe la capacidad de los residentes —tanto propietarios como inquilinos— de ejercer un control efectivo sobre quienes administran los espacios comunes, así como de tomar decisiones informadas al momento de mudarse a un nuevo edificio.

Asimismo, resulta pertinente señalar que solo el 50,5% de los hogares porteños son propietarios; el resto corresponde a inquilinos, quienes muchas veces no participan en la elección ni en el control del administrador, a pesar de verse directamente afectados por sus decisiones y su accionar diario. Esta situación genera una marcada asimetría de poder e información: quienes deben convivir con las consecuencias de una gestión deficiente no siempre cuentan con canales adecuados para expresar su experiencia ni para evitar futuras situaciones similares.

Actualmente, al momento de alquilar o adquirir una unidad, no existen herramientas sistematizadas que permitan conocer con precisión la calidad del trabajo del administrador o del consorcio. Si bien es posible consultar informalmente a vecinos o propietarios, dichas referencias suelen ser parciales, desactualizadas o incluso inexactas. A ello se suma la frecuente rotación de administradores, que puede modificar sustancialmente las condiciones de vida en un edificio.

Por todo lo expuesto, se propone incorporar en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal un espacio destinado a la publicación de opiniones y comentarios, donde los residentes puedan expresar, de forma libre y respetuosa, sus experiencias respecto al desempeño de los administradores y/o del



consorcio. Este apartado será de acceso público y permitirá a futuros inquilinos y propietarios conocer de antemano las valoraciones de otros vecinos sobre una determinada administración.

Este mecanismo presenta múltiples beneficios: promueve la transparencia y la rendición de cuentas por parte de los administradores, que sabrán que su accionar será objeto de evaluación pública; empodera a los vecinos, brindándoles un canal institucional para expresar sus opiniones y vivencias; reduce la asimetría informativa en el mercado inmobiliario, favoreciendo decisiones más conscientes al alquilar o comprar una propiedad; y estimula buenas prácticas de gestión, al destacar públicamente a quienes desempeñan su labor con compromiso, honestidad y eficiencia.

En definitiva, esta modificación apunta a mejorar la convivencia, elevar los estándares de administración consorcial y garantizar que la ciudadanía cuente con herramientas concretas para vivir con mayor previsibilidad, dignidad y participación.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares el acompañamiento y aprobación del presente proyecto.