



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



75

MARIA ELENA SOLOWIEICZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
MAT. Nº 3544

N 000127672

1 Fº 817/2001. PRIMERA COPIA. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y  
2 ADMINISTRACION. DIVISION DE CONDOMINIO Y ADJUDICACION.  
3 "CONSORCIO DE COPROPIETARIOS CALLE AYACUCHO 1738/1740  
4 CAPITAL FEDERAL". ESCRITURA NUMERO TRESCIENTOS CINCUENTA Y  
5 NUEVE. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los  
6 Diecisiete días del mes de Septiembre del Año Dos Mil Uno, Yo la Escribana Autorizante, a  
7 requerimiento de los comparecientes me constituuyo en la sede del Banco ABN- AMRO  
8 BANK, sito en la Avenida Callao 1171, de ésta Ciudad, donde ante mi, **COMPARECEN**  
9 las personas que se identifican y suministran sus datos como se indican a continuación: 1º)  
10 **Moisés COHEN SALAMA**, argentino, nacido el 11 de Junio de 1929, divorciado en sus  
11 primeras nupcias de María Elena García Sanabria, titular de la Libreta de Enrolamiento  
12 5.124.748, con domicilio en Talcahuano 1271, de ésta Ciudad; 2º) **Miguel GENTILE**, ar-  
13 gentino, viudo de sus primeras nupcias de Aída Bassilotto, titular de la Libreta de Enrola-  
14 miento 4.014.369, domiciliado en Avellaneda 1128, 12º piso, departamento "D" de ésta  
15 Ciudad; 3º) los cónyuges en primeras nupcias **Benjamín LEVY**, argentino, nacido el 1º de  
16 Diciembre 1933, titular de la Libreta de Enrolamiento 4.108.152, Clave Única de Identifica-  
17 ción Tributaria número 20-04108152-0 y **Raquel Ana POLAT**, argentina, nacida el 29 de  
18 Febrero de 1940, titular de la Libreta Cívica 8.781.334, Clave Única de Identificación Tri-  
19 butaria número 27-08781334-2 domiciliados en Ayacucho 1738, Piso 7º de esta Ciudad; 4º)  
20 **María Elena COHEN SALAMA**, argentina, divorciada de sus primeras nupcias con Luis  
21 **Wuhl**, según sentencia de fecha 16 de Agosto de 1998, dictada en los autos caratulados "  
22 **Cohen Salama María Elena c/ Wuhl Luis s/ Divorcio art. 214 inc. 2º; Código Civil**" que  
23 tramitó ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil número 10, Secretaría  
24 Única, la que se encuentra firme conforme acta de matrimonio con nota marginal que agregó  
25 a la presente, doy fe, nacida el 8 de Septiembre de 1958, titular del Documento Nacional de

26/09/2001 08:09 4  
D 00207473



N 000127672

Identidad 12.707.767, Clave Única de Identificación Tributaria número 27-12707767-9, domiciliada en Callao 676, piso 4º departamento "A", de esta Ciudad; 5º) **Alberto Patricio HUERGO**, argentino, nacido el 21 de Abril de 1947, divorciado de sus primeras nupcias de Inés del Pino, titular del Documento Nacional de Identidad 7.597.884, domiciliado en Intendente Neyer 3422, Beccar, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires; 6º) **María Elena GARCIA SANABRIA**, argentina, divorciada de sus primeras nupcias de Moisés Cohen Salama, titular del Documento Nacional de Identidad 1.163.652, domiciliada en Junín 1269, 9º Piso Departamento "A", de ésta Ciudad; 7º) **Graciela Viviana SALMUN**, argentina, casada en primeras nupcias con Moisés Carlos Serdal, nacida el 18 de Junio de 1955, titular del Documento Nacional de Identidad 11.477.669, Clave Unica de Identificación Tributaria número 27-11477669-1, domiciliada en Ayacucho 1738, Piso 1º de ésta Ciudad; 8º) **Adriana Mabel SALMUN**, argentina, casada en primeras nupcias con Elías Matalón, nacida el 18 de Junio de 1955, titular del Documento Nacional de Identidad 11.477.670, Clave de Identificación número 27-11477670-5, domiciliada en Ayacucho 1738, 5º, de esta Ciudad; todos mayores, doy fe de conocimiento en los términos del artículo 1001 del Código Civil, por haberlos individualizado. **INTERVIENEN** los nombrados en tercero, cuarto, séptimo y octavo término **POR SÍ**. Y los comparecientes nombrados en primero, segundo, quinto y sexto término lo hacen en las representaciones que se mencionarán a continuación: 1º) **Moisés COHEN SALAMA**, concurre en nombre y representación y en su carácter de Presidente de la sociedad que gira en esta plaza bajo la denominación de "**AYACUCHO 1738 S.A.**", Clave Única de Identificación Tributaria número 30-66351018-1, con domicilio legal en la calle Talcahuano 1271, de ésta Ciudad; personería que acredita con los siguientes instrumentos legales: a) Estatuto Social de fecha 5 de mayo de 1993, pasado al folio 1549 del Registro 393 de Capital Federal, a cargo del Escribano Sergio D. Dubove, inscripto en la Inspección General de Justicia el 14 de mayo de 1993,



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



75

MARIA ELENA SOLOWIEICZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
MAT. Nº 3544

N 000127672

1 Fº 817/2001. PRIMERA COPIA. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y  
2 ADMINISTRACION. DIVISION DE CONDOMINIO Y ADJUDICACION.  
3 "CONSORCIO DE COPROPIETARIOS CALLE AYACUCHO 1738/1740  
4 CAPITAL FEDERAL". ESCRITURA NUMERO TRESCIENTOS CINCUENTA Y  
5 NUEVE. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los  
6 Diecisiete días del mes de Septiembre del Año Dos Mil Uno, Yo la Escribana Autorizante, a  
7 requerimiento de los comparecientes me constituí en la sede del Banco ABN- AMRO  
8 BANK, sito en la Avenida Callao 1171, de ésta Ciudad, donde ante mí, **COMPARECEN**  
9 las personas que se identifican y suministran sus datos como se indican a continuación: 1º)  
10 **Moisés COHEN SALAMA**, argentino, nacido el 11 de Junio de 1929, divorciado en sus  
11 primeras nupcias de María Elena García Sanabria, titular de la Libreta de Enrolamiento  
12 5.124.748, con domicilio en Talcahuano 1271, de ésta Ciudad; 2º) **Miguel GENTILE**, ar-  
13 gentino, viudo de sus primeras nupcias de Aída Bassilotto, titular de la Libreta de Enrola-  
14 miento 4.014.369, domiciliado en Avellaneda 1128, 12º piso, departamento "D" de ésta  
15 Ciudad; 3º) los cónyuges en primeras nupcias **Benjamín LEVY**, argentino, nacido el 1º de  
16 Diciembre 1933, titular de la Libreta de Enrolamiento 4.108.152, Clave Única de Identifica-  
17 ción Tributaria número 20-04108152-0 y **Raquel Ana POLAT**, argentina, nacida el 29 de  
18 Febrero de 1940, titular de la Libreta Cívica 8.781.334, Clave Única de Identificación Tri-  
19 butaria número 27-08781334-2 domiciliados en Ayacucho 1738, Piso 7º de esta Ciudad; 4º)  
20 **María Elena COHEN SALAMA**, argentina, divorciada de sus primeras nupcias con Luis  
21 **Wuhl**, según sentencia de fecha 16 de Agosto de 1998, dictada en los autos caratulados "  
22 **Cohen Salama María Elena c/ Wuhl Luis s/ Divorcio art. 214 inc. 2º; Código Civil**" que  
23 tramitó ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil número 10, Secretaría  
24 Única, la que se encuentra firme conforme acta de matrimonio con nota marginal que agregó  
25 a la presente, doy fe, nacida el 8 de Septiembre de 1958, titular del Documento Nacional de

26/09/2001 08:09

4  
D 00207473



N 000127672

Identidad 12.707.767, Clave Única de Identificación Tributaria número 27-12707767-9, domiciliada en Callao 676, piso 4º departamento "A", de esta Ciudad; 5º) **Alberto Patricio HUERGO**, argentino, nacido el 21 de Abril de 1947, divorciado de sus primeras nupcias de Inés del Pino, titular del Documento Nacional de Identidad 7.597.884, domiciliado en Intendente Neyer 3422, Beccar, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires; 6º) **María Elena GARCIA SANABRIA**, argentina, divorciada de sus primeras nupcias de Moisés Cohen Salama, titular del Documento Nacional de Identidad 1.163.652, domiciliada en Junín 1269, 9º Piso Departamento "A", de ésta Ciudad; 7º) **Graciela Viviana SALMUN**, argentina, casada en primeras nupcias con Moisés Carlos Serdal, nacida el 18 de Junio de 1955, titular del Documento Nacional de Identidad 11.477.669, Clave Unica de Identificación Tributaria número 27-11477669-1, domiciliada en Ayacucho 1738, Piso 1º de ésta Ciudad; 8º) **Adriana Mabel SALMUN**, argentina, casada en primeras nupcias con Elías Matalón, nacida el 18 de Junio de 1955, titular del Documento Nacional de Identidad 11.477.670, Clave de Identificación número 27-11477670-5, domiciliada en Ayacucho 1738, 5º, de esta Ciudad; todos mayores, doy fe de conocimiento en los términos del artículo 1001 del Código Civil, por haberlos individualizado. **INTERVIENEN** los nombrados en tercero, cuarto, séptimo y octavo término **POR SÍ**. Y los comparecientes nombrados en primero, segundo, quinto y sexto término lo hacen en las representaciones que se mencionarán a continuación: 1º) **Moisés COHEN SALAMA**, concurre en nombre y representación y en su carácter de Presidente de la sociedad que gira en esta plaza bajo la denominación de "**AYACUCHO 1738 S.A.**", Clave Única de Identificación Tributaria número 30-66351018-1, con domicilio legal en la calle Talcahuano 1271, de ésta Ciudad; personería que acredita con los siguientes instrumentos legales: a) Estatuto Social de fecha 5 de mayo de 1993, pasado al folio 1549 del Registro 393 de Capital Federal, a cargo del Escribano Sergio D. Dubove, inscripto en la Inspección General de Justicia el 14 de mayo de 1993,



MARIA ELENA SOLOWIECZYK DE JAIT  
ESCRIBANA  
Nº 356A

N 000127673

1 bajo el número 3980 del Libro 112 Tomo A de Sociedades Anónimas; b) Acta de Asamblea  
2 número 7 de fecha 31 de Agosto de 2000, de elección de autoridades, obrante a fojas 9 del  
3 Libro de Actas de Asambleas número 1 rubricado ante la Inspección General de Justicia con  
4 fecha 11 de Julio de 1994, bajo el número C9021; c) Acta de Directorio número 24 de fecha  
5 31 de Agosto de 2000, de distribución de cargos obrante a fojas 15 del Libro de Actas de  
6 Directorio número 1 rubricado ante la Inspección General de Justicia con fecha 11 de Julio  
7 de 1994, bajo el número C 9020; y d) Acta de Directorio número 29 de fecha 31 de Agosto  
8 de 2001, que autoriza el presente otorgamiento obrante a fojas 17 del Libro de Actas de  
9 Directorio número 1 rubricado ante la Inspección General de Justicia con fecha 11 de Julio  
10 de 1994, bajo el número C 9020. La documentación relacionada en el punto a) corresponde  
11 a un segundo testimonio otorgado en virtud del primero mencionado, otorgado por la Ins-  
12 pección General de Justicia el 8 de Junio 1999, el que en fotocopia autenticada agrego a la  
13 presente y la relacionada en los puntos b), c) y d) en sus originales tengo a la vista para este  
14 acto, y en fotocopia certificada agrego a la presente, doy fe; 2) el segundo de los nombrados,  
15 Miguel Gentile, concurre en nombre y representación de **Mirta Beatriz GENTILE de**  
16 **BOSCO**, argentina, nacida el 26 de Agosto de 1958, casada en primeras nupcias con Jorge  
17 Arturo Bosco, titular del Documento Nacional de Identidad 12.667.333, Clave Unica de  
18 Identificación 27-12667333-2, domiciliada en Martín de Gainza 517, Piso Noveno, de ésta  
19 Ciudad, a mérito del Poder General Amplio de Administración y Disposición de fecha 30 de  
20 Diciembre de 1993, pasado ante el escribano Mauricio Feletti, al Folio 488, del Registro  
21 127, de Capital a su cargo, manifestando el compareciente que el mismo no le ha sido revo-  
22 cado ni modificado en forma alguna, asegurando su plena vigencia, cuyo original tengo a la  
23 vista para este acto y en fotocopia agrego, doy fe; 3) el quinto de los nombrados Alberto  
24 Patricio Huergo, lo hace en nombre y representación y en su carácter de Apoderado de la  
25 sociedad que gira en esta plaza bajo la denominación de **“SEGURO DE DEPOSITOS**



N 000127673

**SOCIEDAD ANONIMA**", con domicilio legal en la Avenida Corrientes 311, piso 10º de 26  
esta Ciudad, inscripta en la Inspección General de Justicia el 19 de septiembre de 1995, bajo 27  
el número 8662, libro 117, tomo A de Sociedades Anónimas, **FIDUCIARIO** del 28  
**"FONDO DE GARANTIA DE LOS DEPOSITOS"**, Clave Unica de Identificación Tri- 29  
butaria 30-68241551-3, a mérito del Poder Especial de fecha 13 de Septiembre de 2001, 30  
pasado ante el escribano, José María Fernández Ferrari, al Folio 1.001 del Registro 614 de 31  
esta Ciudad, a su cargo, cuyo testimonio tengo a la vista para este acto y en original agrego 32  
a la presente, doy fe; 4) la sexta de las nombradas, María Elena García Sanabria, lo hace en 33  
nombre y representación de **Sergio RUBINGER**, argentino, nacido el 26 de Julio de 1955, 34  
divorciado de sus primeras nupcias de Lili Reina Esses y no como erróneamente surge del 35  
Título Antecedente y del Asiento Registral Lili Esses, solicitando su **RECTIFICACIÓN**, 36  
titular del Documento Nacional de Identidad 11.704.280, Clave Unica de Identificación 37  
Tributaria 20-11704280-5, vecino de ésta Ciudad, a mérito del Poder Especial de fecha 10 38  
de Julio de 2000, pasado ante mí al Folio 425, de este mismo Registro 792, de Capital a mi 39  
cargo, manifestando la compareciente que el mismo no le ha sido revocado ni modificado en 40  
forma alguna, asegurando su plena vigencia, doy fe.- Y los comparecientes, en los caracteres 41  
invocados y acreditados, **DICEN**: Que han resuelto someter el referido inmueble al régimen 42  
Ley Nacional 13.512 de **PROPIEDAD HORIZONTAL**, sus decretos reglamentarios y 43  
demás normativa vigente y proceder a la **DIVISIÓN DEL CONDOMINIO** existente me- 44  
diante la **ADJUDICACIÓN** de las unidades que integran el edificio perteneciente a los 45  
otorgantes, ubicado en la en la Zona Norte de ésta Ciudad, que según título, su lote de terre- 46  
no se designa con el número **DIECIOCHO** de la Manzana **SESENTA Y UNO**, con frente a 47  
la calle **AYACUCHO** números **MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO** y **MIL** 48  
**SETECIENTOS CUARENTA**, entre Vicente López y Guido, el que **MIDE**: 8,66 metros 49  
de frente al Este por 36,37 metros de fondo; y **LINDA**: por el frente con la calle Ayacucho; 50



MARIA ELENA SOLOWIEICZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
MAT. N° 3544

N 000127674

1 por el fondo con el lote 23; por el Norte con el lote 17; y por el Sud con los lotes 19 y 22.  
2 **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción 19, Sección 11, Manzana 61, Par-  
3 cela 33. **PARTIDA NUMERO:** 0442171/05. **VALUACION FISCAL ACTUALIZADA:**  
4 \$ 1.919.863.- **Y SEGUN PLANO DE MENSURA PARTICULAR Y DIVISION POR**  
5 **EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL "LEY 13.512"**, confeccionado por el  
6 Ingeniero Civil Domingo A. Pontoriero, y registrado por el Gobierno de la Ciudad de Bue-  
7 nos Aires, Dirección General de Obras y Catastro de Propiedad Horizontal el 23 de Agosto  
8 de 2001, bajo la **CARACTERISTICA MH- 725-2001**, un ejemplar del cual agrego a la  
9 presente, el terreno donde se asienta el edificio, se designa como **PARCELA 33**, con las  
10 siguientes medidas y linderos: 8 metros 70 centímetros en su frente al Sudeste, línea B-C; 36  
11 metros 50 centímetros en su costado al Sudoeste, línea A-B; 8 metros 70 centímetros en su  
12 contrafrente al Noroeste, línea D-A; y 36 metros 50 centímetros en su otro costado al Nor-  
13 deste, línea C-D; lindando por su expresado frente al Sudeste con calle Ayacucho, en su  
14 costado al Sudoeste con parcelas 28, 29 y 32; en su contrafrente al Noroeste con parcela  
15 27; y en su otro costado al Nordeste con parcela 34. **ANGULOS:** A: 91 grados 34 minutos;  
16 B: 88 grados 26 minutos; C: 91 grados 34 minutos; y D: 88 grados 26 minutos.- **NOTAS**  
17 **DEL PLANO:** 1) Del cotejo del presente plano con el conforme a con obras ejecutadas sin  
18 permiso reglamentarias y no reglamentarias registrado, efectuado por el profesional, surge  
19 que en todos los pisos existe en el patio interior un alero destinado a la colocación del equi-  
20 po de aire acondicionado sin permiso municipal.-El alta de estas construcciones sólo se hará  
21 por aprobación de la autoridad municipal, en cuyo caso deberá presentarse un plano modifi-  
22 catorio de la mensura y subdivisión.- La circunstancia precedentemente expuesta obligato-  
23 riamente deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcripta  
24 en todas las escrituras traslativas de dominio.-Se cumplen los artículos 1 y 2 de la Ley  
25 13.512.- **NOTA:** Las unidades complementarias detalladas en esta planilla no pueden ser



N 000127674

objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas unidades funcionales del edificio.- Esta circunstancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio.-

**BALANCE DE SUPERFICIES:** Superficie según mensura: parcela 33: 317,55 metros cuadrados; Superficie según Título (calc): 314,96 metros cuadrados. Diferencia en menos: 2,59 metros cuadrados. En consecuencia, los otorgantes han resuelto someter el inmueble

deslindado al Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, dejando establecido el siguiente **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN**, el que regirá

para todos los propietarios presentes y futuros y los ocupantes por cualquier título de las unidades que lo integran, conforme a las siguientes cláusulas y normas vigentes:

**ARTICULO PRIMERO:** Queda dividido por el sistema de **PROPIEDAD HORIZONTAL** y sometido al régimen legal de la materia el inmueble sito en la calle **AYACUCHO** números **MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO Y MIL SETECIENTOS CUARENTA**, entre las de Guido y Vicente López, a los efectos de este instrumento y de acuerdo a lo dispuesto por el artículo noveno de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal por el que queda constituido el consorcio de copropietarios, denominado

**"CONSORCIO DE COPROPIETARIOS CALLE AYACUCHO 1738/1740 - CAPITAL FEDERAL"**, con domicilio en el mismo edificio, el que estará integrado por

los propietarios de todas las unidades que lo componen, los que tomarán sus decisiones en asamblea, y será administrado y representado por un administrador. **ARTICULO**

**SEGUNDO:** El edificio se desarrolla en Planta Sótano, Planta Baja y 11 pisos altos.- Se divide en: a) **SECTORES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:** El edificio a los efectos de la

determinación de sectores independientes de propiedad exclusiva, se divide en 10 Unidades Funcionales y 6 Unidades Complementarias, y tienen la ubicación, superficie y porcentual,

que surge del plano citado y que se consignan a continuación: **PLANILLA de UNIDADES**

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



MARIA ELENA SOLOWIEICZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
MAT. Nº 3544

N 000127675

1 **FUNCIONALES: UNIDAD FUNCIONAL UNO**, ubicada en el Primer Piso, superficie  
2 cubierta: 183,54 metros cuadrados; semicubierta: 5,21 metros cuadrados; descubierta: 87,29  
3 metros cuadrados; balcón: 7,67 metros cuadrados; superficie total por piso 283,71 metros  
4 cuadrados; superficie total para la unidad 283,71 metros cuadrados. Porcentual Fiscal 9,47  
5 por ciento. **UNIDAD FUNCIONAL DOS** ubicada en el Segundo Piso, superficie cubierta:  
6 181,54 metros cuadrados; semicubierta: 3,29 metros cuadrados; balcón: 7,67 metros cuadra-  
7 dos; superficie total por piso 192,50 metros cuadrados; superficie total para la unidad 192,50  
8 metros cuadrados. Porcentual Fiscal 9,33 por ciento. **UNIDAD FUNCIONAL TRES** ubi-  
9 cada en el Tercer Piso, superficie cubierta: 181,54 metros cuadrados; semicubierta: 3,29  
10 metros cuadrados; balcón: 7,67 metros cuadrados; superficie total por piso 192,50 metros  
11 cuadrados; superficie total para la unidad 192,50 metros cuadrados. Porcentual Fiscal 9,33  
12 por ciento. **UNIDAD FUNCIONAL CUATRO** ubicada en el Cuarto Piso, superficie cu-  
13 bierta: 181,54 metros cuadrados; semicubierta: 3,29 metros cuadrados; balcón: 7,67 metros  
14 cuadrados; superficie total por piso 192,50 metros cuadrados; superficie total para la unidad  
15 192,50 metros cuadrados. Porcentual Fiscal 9,33 por ciento. **UNIDAD FUNCIONAL**  
16 **CINCO** ubicada en el Quinto Piso, superficie cubierta: 181,54 metros cuadrados; semicu-  
17 bierta: 3,29 metros cuadrados; balcón: 7,67 metros cuadrados; superficie total por piso  
18 192,50 metros cuadrados; superficie total para la unidad 192,50 metros cuadrados. Porcen-  
19 tual Fiscal 9,33 por ciento. **UNIDAD FUNCIONAL SEIS** ubicada en el Sexto Piso, super-  
20 ficie cubierta: 181,54 metros cuadrados; semicubierta: 3,29 metros cuadrados; balcón: 7,67  
21 metros cuadrados; superficie total por piso 192,50 metros cuadrados; superficie total para la  
22 unidad 192,50 metros cuadrados. Porcentual Fiscal 9,33 por ciento. **UNIDAD**  
23 **FUNCIONAL SIETE** ubicada en el Séptimo Piso, superficie cubierta: 181,54 metros cua-  
24 drados; semicubierta: 3,29 metros cuadrados; balcón: 7,67 metros cuadrados; superficie total  
25 por piso 192,50 metros cuadrados; superficie total para la unidad 192,50 metros cuadrados.



N 000127675

Porcentual Fiscal 9,33 por ciento. **UNIDAD FUNCIONAL OCHO** ubicada en el Octavo 26  
Piso, superficie cubierta: 181,54 metros cuadrados; semicubierta: 3,29 metros cuadrados; 27  
balcón: 7,67 metros cuadrados; superficie total por piso 192,50 metros cuadrados; superficie 28  
total para la unidad 192,50 metros cuadrados. Porcentual Fiscal 9,33 por ciento. **UNIDAD 29  
FUNCIONAL NUEVE** ubicada en el Noveno Piso, superficie cubierta: 167,51 metros 30  
cuadrados; semicubierta: 5,04 metros cuadrados; descubierta: 12,06 metros cuadrados; bal- 31  
cón: 7,67 metros cuadrados; superficie total por piso 192,28 metros cuadrados; superficie 32  
total para la unidad 192,28 metros cuadrados. Porcentual Fiscal 8,36 por ciento. **UNIDAD 33  
FUNCIONAL DIEZ** ubicada en los pisos décimo y décimo primero. Décimo Piso: superfi- 34  
cie cubierta: 158,90 metros cuadrados; semicubierta: 2,42 metros cuadrados; descubierta: 35  
10,08 metros cuadrados; superficie total por piso 171,40 metros cuadrados. Décimo Primer 36  
Piso: superficie cubierta: 94,84 metros cuadrados; superficie total por piso 94,84 metros 37  
cuadrados; superficie total para la unidad 266,24 metros cuadrados. Porcentual Fiscal 12,35 38  
por ciento. Totales. Cubierta: 1875,57 metros cuadrados; semicubierta: 35,70 metros cua- 39  
drados; descubierta: 109,43 metros cuadrados; balcón: 69,03 metros cuadrados; superficie 40  
total por piso 2089,73 metros cuadrados; superficie total para la unidad 2089,73 metros 41  
cuadrados; porcentual fiscal 95,49 metros cuadrados.- **NOTA:** Los porcentuales fiscales 42  
indicados en esta planilla han sido calculados por el profesional y la exactitud de los mismos 43  
queda bajo su responsabilidad.- **PLANILLA de UNIDADES COMPLEMENTARIAS.- 44  
UNIDAD COMPLEMENTARIA I**, ubicada en el Piso Sótano: Superficie Cubierta: 45  
132,68 metros cuadrados; Superficie Total por piso: 132,68 metros cuadrados; Superficie 46  
Total por Unidad Complementaria: 132,68 metros cuadrados; Porcentual Fiscal: 3,00 Por 47  
ciento.- **UNIDAD COMPLEMENTARIA II**, ubicada en Planta Baja: Superficie Cubierta: 48  
12,50 metros cuadrados; Superficie Total por piso: 12,50 metros cuadrados; Superficie Total 49  
por Unidad Complementaria: 12,50 metros cuadrados; Porcentual Fiscal: 0,29 Por ciento.- 50



MARIA ELENA SOLOWIEICZYK de JAIT  
E. ESCRIBANA  
C. T. N.º 3044

N 000127676

- 1 **UNIDAD COMPLEMENTARIA III**, ubicada en Planta Baja: Superficie Cubierta: 12,50
- 2 metros cuadrados; Superficie Total por piso: 12,50 metros cuadrados; Superficie Total por
- 3 Unidad Complementaria: 12,50 metros cuadrados; Porcentual Fiscal: 0,29 Por ciento.-
- 4 **UNIDAD COMPLEMENTARIA IV**, ubicada en Planta Baja: Superficie Cubierta: 14,08
- 5 metros cuadrados; Superficie Total por piso: 14,08 metros cuadrados; Superficie Total por
- 6 Unidad Complementaria: 14,08 metros cuadrados; Porcentual Fiscal: 0,31 Por ciento.-
- 7 **UNIDAD COMPLEMENTARIA V**, ubicada en Planta Baja: Superficie Cubierta: 14,28
- 8 metros cuadrados; Superficie Total por piso: 14,28 metros cuadrados; Superficie Total por
- 9 Unidad Complementaria: 14,28 metros cuadrados; Porcentual Fiscal: 0,31 Por ciento.-
- 10 **UNIDAD COMPLEMENTARIA VI**, ubicada en Planta Baja: Superficie Cubierta: 14,11
- 11 metros cuadrados; Superficie Total por piso: 14,11 metros cuadrados; Superficie Total por
- 12 Unidad Complementaria: 14,11 metros cuadrados; Porcentual Fiscal: 0,31 Por ciento.-
- 13 **TOTALES: Superficies: Cubierta: 200,15 metros cuadrados; Total por piso: 200,15 metros**
- 14 **cuadrados; Total Unidad Complementaria: 200,15 metros cuadrados; Total Porcentual Fis-**
- 15 **cal: 4,51.- y b) SECTORES DE PROPIEDAD COMUN: ARTICULO TERCERO:**
- 16 **Planilla de Superficies Comunes: Piso Sótano: Superficie Cubierta: 89,90 metros cuadra-**
- 17 **dos; Total: 89,90 metros cuadrados; Planta Baja: Superficie Cubierta: 200,42 metros cua-**
- 18 **drados; Superficie Semi-Cubierta: 28,71 metros cuadrados; Total: 229,90 metros cuadrados;**
- 19 **Observaciones: Se descontó Vano Rampa 20,95 metros cuadrados.- Primer Piso: Superficie**
- 20 **Cubierta: 43,47 metros cuadrados; Total: 43,47 metros cuadrados; Segundo Piso: Superficie**
- 21 **Cubierta: 39,60 metros cuadrados; Total: 39,60 metros cuadrados.- Tercer Piso: Superficie**
- 22 **Cubierta: 39,60 metros cuadrados; Total: 39,60 metros cuadrados.- Cuarto Piso: Superficie**
- 23 **Cubierta: 39,60 metros cuadrados; Total: 39,60 metros cuadrados.- Quinto Piso: Superficie**
- 24 **Cubierta: 39,60 metros cuadrados; Total: 39,60 metros cuadrados.- Sexto Piso: Superficie**
- 25 **Cubierta: 39,60 metros cuadrados; Total: 39,60 metros cuadrados.- Séptimo Piso: Superficie**



N 000127676

Cubierta: 39,60 metros cuadrados; Total: 39,60 metros cuadrados.- Octavo Piso: Superficie 26  
Cubierta: 39,60 metros cuadrados; Total: 39,60 metros cuadrados.- Noveno Piso: Superficie 27  
Cubierta: 39,82 metros cuadrados; Total: 39,82 metros cuadrados.- Décimo Piso: Superficie 28  
Cubierta: 36,49 metros cuadrados; Total: 36,49 metros cuadrados.- Décimo Primer Piso: 29  
Superficie Cubierta: 87,57 metros cuadrados; Superficie Descubierta: 11,66 metros cuadra- 30  
dos; Total: 99,23 metros cuadrados.- Totales: Superficie Cubierta: 774,87 metros cuadrados; 31  
Superficie Semi-Cubierta: 28,71 metros cuadrados; Superficie Descubierta: 11,66 metros 32  
cuadrados; Superficie total: 815,24 metros cuadrados.- Los sectores y/o cosas de propiedad 33  
común de los integrantes del consorcio son aquellos y/o aquellas que enumera el artículo 34  
segundo de la Ley 13.512 y los que individualiza el plano de mensura y división a que se 35  
hizo mención los que se dan por reproducidos en este lugar y en consecuencia: a) el terreno, 36  
los cimientos y estructuras del edificio en toda su extensión sean divisorios de la propiedad, 37  
sean que separen las distintas unidades entre sí o bien separen las unidades de los sectores de 38  
la propiedad común; b) todas las instalaciones de muros exteriores y los que encierra sus 39  
vanos, tales como puertas, ventanas, puertas de calle, paliers y pasillos de entrada general de 40  
cada piso, escaleras de acceso y los tramos de escaleras; c) la unidad destinada a portería; d) 41  
sala de máquinas; e) lavadero; f) reguladora de gas; g) tanques de agua, de bombeo y bom- 42  
bas; h) los ascensores con sus respectivas cajas en toda su extensión y sus máquinas; i) hall 43  
de entrada paliers principal; j) instalación de gas y eléctrica hasta los medidores, y todos los 44  
espacios hasta donde se encuentran las llaves de paso de gas y agua, cañerías de provisión de 45  
agua, cañerías de desagüe, cajas de servicios en cualquier lugar en que se encuentren, cañe- 46  
rías de conexión y cableado; k) los conductos de ventilación; l) tanque de incendio; ll) tan- 47  
que de sprinklers; m) rampas; n) azotea; ñ) sala de tableros y medidores; o) cámara trans- 48  
formadora; p) patio; q) compactador cubierto. Tienen asimismo el carácter de comunes las 49  
cosas muebles y/o sectores y accesorios que se incluyan en el inventario y Reglamento Inter- 50



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



MARIA ELENA SOLOWIEICZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
MAT. N° 3544

N 000127677

1 no del edificio. **DESTINO DE LAS UNIDADES. ARTICULO CUARTO:** Las Unidades  
2 Funcionales estarán destinadas a VIVIENDAS y las Unidades Complementarias estarán  
3 destinadas a ESPACIO GUARDACOCHEES. Queda establecido que las modificaciones que  
4 se impongan a las unidades funcionales de propiedad exclusiva no pueden alcanzar en modo  
5 alguno el frente de edificio. Los propietarios u ocupantes de las unidades, no pueden realizar  
6 en las mismas entresijos, ni construcciones, aunque la altura de las mismas lo permitan, bajo  
7 pena de notificar las mismas a la autoridad competente. **-OBLIGATORIEDAD:** Todos los  
8 copropietarios que instalen **EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO CENTRAL:** Debe-  
9 rán insonorizarlo debidamente de conformidad con indicaciones vertidas por el administra-  
10 dor del consorcio. A efectos de dar cumplimiento a esta obligación reglamentaria, el intere-  
11 sado deberá contar con la expresa y escrita autorización del administrador del consorcio.-  
12 Esta circunstancia que surge del Reglamento de Copropiedad y Administración, deberá ser  
13 transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio. **- PROHIBICIONES.** Queda expre-  
14 samente prohibido: a) Efectuar cualquier tipo de reforma que afecte y/o altere y/o modifique  
15 las partes comunes y/o fachadas del edificio.- b) La tenencia o guarda de productos inflama-  
16 bles, explosivos o mercaderías que desprendan malos olores, produzcan humedad, humo y/o  
17 gases de cualquier tipo o naturaleza.- c) El cierre de balcones en todas sus posiciones, con  
18 cualquier elemento, excepto las protecciones de balcones o cerramientos que podrán ser  
19 colocados en un todo de acuerdo a los diseños que se encuentran a disposición de los pro-  
20 pietarios en la administración.- d) Instalar y/o colocar "tenders" en los balcones, como asi-  
21 mismo sacudir y colgar y/o tender en las ventanas y/o en los balcones y/o espacios comunes  
22 alfombras, mantas, almohadas, ropas, plumeros, escobas, así como utilizar los balcones co-  
23 mo depósitos.- e) Fijar en los tabiques divisorios cualquier elemento que pueda perjudicar a  
24 otras unidades funcionales o espacios comunes.- f) Arrojar desperdicios, algodones, líquidos  
25 o sustancias inflamables y/o corrosivas en las instalaciones sanitarias que pueden afectarlas o



N 000127677

destruirlas.- g) Colocar o hacer colocar antenas de cualquier naturaleza, instalar cables o 26  
equipos de transmisión o irradiantes, que puedan o no perturbar la normal recepción de radio 27  
y/o televisión, sin la expresa autorización del administrador del consorcio. Así como alterar, 28  
corregir o suplantar total o parcialmente la instalación existente de la antena colectiva de 29  
televisión y frecuencia modulada, incluido sus cables, tomas.- h) Transformar los balcones 30  
en canteros o colocar en los mismos maceteros que excedan los cincuenta kilos de peso por 31  
metro cuadrado de balcón, como tampoco colocar maceteros del lado exterior de las baran- 32  
das. i) Pintar las partes exteriores de cada unidad, sea incluidos los techos de los balcones o 33  
en los corredores de color distinto al original y/o revestir dichas partes con elementos de 34  
cualquier naturaleza. Regirá la misma prohibición para las barandas, carpintería metálica y/o 35  
las partes comunes del edificio.- j) Colocar cuadros, carteles y/o marquesinas de cualquier 36  
naturaleza, que alteren y/o modifiquen la fachada y/o las partes comunes del edificio. k) 37  
Pintar o colocar parasoles de cualquier naturaleza, incluidas las láminas autoadhesivas en las 38  
ventanas o vidrieras del edificio, excepto los toldos que podrán ser colocados de acuerdo a 39  
los diseños y muestras de color que se encuentren a disposición de los copropietarios en la 40  
administración y que no podrán sobresalir de las líneas internas de las barandas de protec- 41  
ción.- l) Pintar carteles, leyendas, logotipos, como asimismo aplicar calcomanías en las vi- 42  
drieras del edificio. ll) Utilizar o disponer por razones particulares del personal afectado por 43  
la administración al servicio del edificio, no pudiendo en caso alguno darle cualquier tipo de 44  
orden o recomendación que atente contra las normas establecidas para los mismos en los 45  
respectivos roles de funciones. m) La colocación y/o instalación de artefactos de aire acondi- 46  
cionado, y/o cañerías, extractores de aire o artefactos de cualquier tipo, que alteren o modi- 47  
fiquen las fachadas del edificio.- n) Instalar y/o colocar carteles de venta en cualquier parte 48  
de los espacios comunes. **ARTICULO QUINTO:** Los sectores y bienes de propiedad co- 49  
mún del edificio son los especificados en el artículo tercero del presente reglamento. El uso 50



MARIA ELENA SOLOWIEICZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
J.M.A.T. N° 3544

N 000127678

1 de los sectores y/o servicios comunes se practicará de acuerdo con el sentido y limitaciones  
2 que se indican en el artículo tercero de la Ley 13.512 con sujeción a los detalles que se esta-  
3 blezcan válidamente en el Reglamento Interno del edificio a los efectos de los artículos sexto  
4 y décimo quinto de la misma ley. **ARTICULO SEXTO:** La división del edificio, al igual  
5 que la proporción consignada en el artículo segundo y artículo séptimo del presente, así co-  
6 mo el destino dado a las unidades funcionales y/o complementarias integrantes del mismo, y  
7 que son fijadas precedentemente, no podrán modificarse sino por resolución unánime de  
8 todos los propietarios. Cualquiera sean los contratos o compromisos particulares que los  
9 propietarios de las unidades funcionales y/o complementarias celebren con terceros respecto  
10 de su unidad de propiedad exclusiva, no variará la responsabilidad que el titular del dominio  
11 tiene ante el consorcio de acuerdo al presente reglamento. **ARTICULO SEPTIMO:**  
12 **CARGAS COMUNES:** Quedan entendida por cargas comunes, las expensas por: a) Gastos  
13 de administración, entendiéndose por tales: 1) Las que se originen a raíz del uso que hagan  
14 del edificio, considerando en su conjunto, los integrantes del consorcio, o los que ocupen su  
15 lugar a cualquier título; 2) Los sueldos y cargas sociales del personal titular y suplentes de  
16 portería, limpieza y vigilancia; 3) Los gastos que se originen por consumo de electricidad a  
17 cargo del consorcio; 4) Las primas de seguro de incendio del edificio o de cualquier riesgo  
18 que se asegure; b) **IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** Cualquiera sea su  
19 naturaleza, siempre que graviten sobre el inmueble en su calidad de cosa común; c)  
20 **REPARACION Y CONSERVACIÓN:** Las referentes a los sectores y/o cosas de propie-  
21 dad común, efectuadas por el Administrador o por los copropietarios, en su caso, para man-  
22 tenerlos en buen estado de conservación, seguridad y decoro, así como las que se efectuarán  
23 por intimación de los poderes públicos; d) **INNOVACIONES Y MEJORAS:** Las autori-  
24 zadas en condiciones reglamentarias; e) **OTROS GASTOS:** Los que se originen como con-  
25 secuencia de la resolución válida de los copropietarios, sobre asuntos de interés común, no



N 000127678

comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador o los que este efectúe por dicho concepto en cumplimiento de su mandato.- Y por cargas comunes: 1) **OBRAS NUEVAS:** Las que fueren autorizadas válidamente por los copropietarios.- **PORCENTUALES: UNIDAD COMPLEMENTARIA número I:** Porcentual: 3,00 Por ciento.- **UNIDAD COMPLEMENTARIA número II:** Porcentual: 0,29 Por ciento.- **UNIDAD COMPLEMENTARIA número III:** Porcentual: 0,29 Por ciento.- **UNIDAD COMPLEMENTARIA número IV:** Porcentual: 0,31 Por ciento.- **UNIDAD COMPLEMENTARIA número V:** Porcentual: 0,31 Por ciento.- **UNIDAD COMPLEMENTARIA número VI:** Porcentual: 0,31 Por ciento.- **UNIDAD FUNCIONAL número UNO:** Porcentual: 9,47 Por ciento.- **UNIDAD FUNCIONAL número DOS:** Porcentual: 9,33 Por ciento.- **UNIDAD FUNCIONAL número TRES:** Porcentual: 9,33 Por ciento.- **UNIDAD FUNCIONAL número CUATRO:** Porcentual: 9,33 Por ciento.- **UNIDAD FUNCIONAL número CINCO:** Porcentual: 9,33 Por ciento.- **UNIDAD FUNCIONAL número SEIS:** Porcentual: 9,33 Por ciento.- **UNIDAD FUNCIONAL número SIETE:** Porcentual: 9,33 Por ciento.- **UNIDAD FUNCIONAL número OCHO:** Porcentual: 9,33 Por ciento.- **UNIDAD FUNCIONAL número NUEVE:** Porcentual: 8,36 Por ciento.- **UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ:** Porcentual: 12,35 Por ciento.- **ARTICULO OCTAVO:** Los porcentuales establecidos por el artículo segundo punto a) y que son los que resultan del plano característica MH- 725-2001, de división por el Régimen de la Ley 13.512, determinan: 1) El valor proporcional de cada una de las unidades funcionales y complementarias con relación al valor total del conjunto del inmueble; 2) El valor proporcional del derecho de cada propietario sobre los sectores, servicios y/o cosas comunes del edificio; 3) El valor del voto conforme lo que se dispone más adelante; 4) El aporte de cada unidad a los gastos y expensas comunes del edificio, ordinarias y extraordinarias.-**ARTICULO NOVENO:** A los efectos de la determinación del monto con que cada

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



MARIA ELENA SOLOWIEICZYK de JAIT  
E. ESCRIBANA  
M.A. N° 0544

N 000127679

1 propietario deberá contribuir al pago de las expensas comunes, la misma se practicará de  
2 acuerdo al siguiente procedimiento: el administrador del inmueble someterá anualmente a la  
3 Asamblea General Ordinaria de copropietarios, un cálculo prudencial del monto que presu-  
4 miblemente demandarán las cargas comunes en el ejercicio venidero. Aprobado dicho cál-  
5 culo su monto se dividirá por los porcentuales correspondientes a las unidades de las que  
6 cada propietario es titular, debiendo ser abonado el importe resultante por **MES VENCIDO**,  
7 del uno al cinco de cada mes siguiente. A sus efectos, el Administrador deberá enviar a cada  
8 copropietario a su domicilio constituido o en su defecto al de la unidad de su propiedad, con  
9 anticipación al vencimiento de cada período de pago de las expensas, la respectiva liquida-  
10 ción, conjuntamente con al detalle del estado financiero del consorcio, mayores costos a  
11 obrarse, gastos extraordinarios y la nómina completa e importes individuales de los copro-  
12 pietarios morosos.- **ARTICULO DECIMO:** El propietario que no cumpliera con el pago  
13 de las cuotas por expensas comunes y/o gastos extraordinarios de administración dentro de  
14 los cinco primeros días corridos de comenzado cada período y con el aporte que le corres-  
15 ponda en los plazos previstos en el artículo anterior y/o en los que corresponden por gastos  
16 extraordinarios en los plazos que fije la asamblea y/o con el pago de toda otra suma que por  
17 cualquier concepto se encuentra vinculada a la copropiedad del inmueble, se constituirá au-  
18 tomáticamente en mora, la que se operará de pleno derecho y sin necesidad de notificación o  
19 intimación alguna, y abonará desde la fecha que debió efectuarse el pago y hasta que cance-  
20 lare íntegramente su deuda, un interés punitorio igual al dos por ciento (2%) mensual, y  
21 transcurridos tres períodos consecutivos de mora en el cumplimiento de dichos pagos, a  
22 partir de los diez días corridos, contados desde la fecha máxima en que debió realizar el  
23 último pago y previa notificación en forma fehaciente del administrador, el propietario mo-  
24 roso será inmediatamente demandado por vía ejecutiva, y para obtener el cobro, el consorcio  
25 por intermedio de su representante legal podrá solicitar el embargo de los bienes del propie-



N 000127679

tario deudor y su inhibición y/o venta en pública subasta de la unidad de su pertenencia o de otros bienes que tuviere. Será simple título ejecutivo para el cobro el certificado de deudas expedido por el administrador de conformidad a las atribuciones que le confiere el Artículo Sexto del Decreto reglamentario número 18.734/49 con constancia de la cantidad líquida exigible. Las prórrogas o plazos que el administrador y/o el consorcio concedan al deudor moroso o ejecutado, así como los pagos que se reciban en cualquier forma y condiciones, no importará novación en ningún caso. Para el supuesto de que cualquiera de los propietarios no abonaren en los términos fijados las liquidaciones y/o cuotas por expensas comunes, impuestos y seguros y demás gastos que pudieran originar como consecuencia de la administración del edificio en su calidad de bien común, los restantes copropietarios, quedan obligados a cubrir esos importes, hasta tanto sean efectivizadas por el moroso en forma proporcional a sus respectivos porcentuales establecidos anteriormente, todo ello sin perjuicio de iniciar la acción legal judicial correspondiente contra el copropietario moroso por intermedio del administrador o representante legal del consorcio. **ARTICULO DECIMO PRIMERO:** Los gastos de conservación y reparación que se realicen en las partes de propiedad exclusiva de las unidades funcionales y/o complementarias, así como los impuestos y tasas fiscales que graviten sobre el mismo estarán a cargo y serán abonados directamente por el respectivo propietario salvo el supuesto contemplado en el artículo siguiente. **ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** Los daños que se ocasionen en los sectores y/o cosas comunes del edificio, sean o no de uso exclusivo de algún copropietario, así como los que se ocasionen en las partes de propiedad exclusiva, deberán ser resarcidos por el causante del daño ya sea que estos provengan de los hechos y/o las propias negligencias o bien de las personas a su cargo y de sus empleados, huéspedes, personal de servicio, inquilinos o visitantes particulares.- En el supuesto de no poder individualizar al causante del daño, los gastos originados por los motivos antes expresados, serán soportados y resarcidos por todos los copropietarios apli-

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



MARIA ELENA SOLOWIECZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
MAT. Nº 3544

N 000127680

1 cándose al efecto los porcentuales establecidos por cada unidad funcional, que es fijado en  
2 los Artículos Segundo y Séptimo. En la responsabilidad de las reparaciones, se tendrá en  
3 cuenta que la propiedad de las prolongaciones internas de los artefactos consiguientes, tales  
4 como llaves, canillas, tomacorrientes, inodoro, bañera, lavabos, piletas, calefones, son de  
5 propiedad exclusiva del respectivo dueño de la unidad funcional y cuyos gastos de conserva-  
6 ción y reparación estarán a cargo del mismo, sin perjuicio de lo enunciado anteriormente,  
7 cada propietario deberá atender también de su peculio el mantenimiento de su respectiva  
8 unidad, sus cielorrasos, superficies de paredes, puertas, ventanas, pisos, azulejos, revoques,  
9 pinturas y demás obras que sean de carácter interno de su respectiva unidad, quedando obli-  
10 gado a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión  
11 pueda representar daños e inconvenientes en la unidad vecina, en las partes comunes del  
12 edificio o inmueble linderos a este, siendo directamente responsable de los daños y perjui-  
13 cios resultantes del incumplimiento de esa obligación.- En caso de que inconvenientes tales  
14 como filtraciones u otros originados en una unidad pudieran causar daños a otra unidad o  
15 unidades, o a sectores comunes o a inmuebles linderos y en ausencia de su propietario, este  
16 está obligado, si no hubiere dejado las llaves de su unidad bajo recibo en Administración del  
17 Edificio, por medio de este Reglamento, a permitir el ingreso a su unidad al Administrador,  
18 a fin de individualizar el origen de los daños, intimando al copropietario, previa notificación  
19 fehaciente del daño causado, a efectuar las reparaciones en un plazo perentorio y en caso de  
20 que el copropietario por cualquier causa no lo hiciere, el administrador procederá a solucio-  
21 nar por cuenta y cargo de aquel dichos desperfectos, compeliéndole por vía judicial genera-  
22 lmente todo copropietario que se negase a permitir el acceso a la unidad de su propiedad para cons-  
23 tatar y reparar desperfectos que ocasionen daños a unidades, sectores comunes y/o inmuebles  
24 vecinos, sea asumiendo actitudes obstruccionistas o utilizando procedimientos dilatorios o  
25 impropios, será compelido a ello por vía judicial.- **ARTICULO DECIMO TERCERO:**



N 000127680

En caso de venta, cesión y/o transferencia por cualquier título de cualesquiera de las unidades funcionales y/o complementarias integrantes del presente edificio, el copropietario transmitente, queda obligado a comunicar al administrador con la debida anticipación el nombre y apellido y domicilio del adquirente, y el escribano designado para autorizar la respectiva escritura traslativa de dominio, debiendo asimismo exigir del adquirente que en la pertinente traslación del dominio exprese conformidad con el presente reglamento y su obligación de cumplirlo con arreglo a derecho. **ARTICULO DECIMO CUARTO: SEGURO CONTRA INCENDIO:** El edificio deberá estar permanentemente asegurado contra riesgo de incendio por una suma que fije la Asamblea de Copropietarios, compitiendo al administrador la celebración del seguro en la compañía que al efecto determine dicha asamblea. El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los copropietarios en las proporciones establecidas para cada unidad, fijadas en el artículo segundo. **ARTICULO DECIMO QUINTO: OBLIGACIONES A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS:** Cada copropietario se obliga asimismo a: a) comunicar al administrador su nombre y apellido y demás datos personales; b) comunicar al representante del consorcio si ocupa personalmente la unidad de su pertenencia o si la alquila, en este último caso deberá manifestar los datos personales del locatario. Estas constancias deberán ser consignadas por el Administrador en el Registro de Copropietarios, que habrá de llevar al efecto; c) ejecutar de inmediato en la unidad funcional de su propiedad los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar o causar daños y/o inconvenientes a los demás copropietarios siendo responsable de los daños y perjuicios que puedan resultar del incumplimiento de esta obligación, igual temperamento seguirá con respecto a todas las unidades; d) solicitar autorización del consorcio de propietarios por intermedio del administrador para iniciar dentro del ámbito de su unidad funcional, cualquier clase de reforma o reparaciones que pudiera afectar la solidez o estética del edificio, quedando exceptuados de ellos los que realice en la parte interior de la superficie cu-



MARIA ELENA SODOWIEICZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
MAT. Nº 3544

N 000127681

1 bierta de su unidad, dejándose expresamente prohibido la construcción de entrepisos, aunque  
2 la altura lo permita, bajo pena de notificar a la autoridad competente del Gobierno de la Ciu-  
3 dad, División de Obras particulares, o la que corresponda y de iniciar las acciones legales  
4 correspondientes; e) permitir toda vez que sea necesario y dentro de las horas del día al ad-  
5 ministrador y/o personas encargadas de proyectar inspeccionar y/o realizar trabajos de inte-  
6 rés común el acceso a su unidad funcional; f) cumplir y hacer cumplir el presente reglamen-  
7 to. **ARTICULO DECIMO SEXTO: REPRESENTACIÓN DEL ADMINISTRADOR:**  
8 El administrador será designado, reelegido o removido en cada Asamblea Ordinaria y/o  
9 Extraordinaria, por simple mayoría de los asistentes a la misma.- Su mandato será por el  
10 plazo que fije la Asamblea y podrá ser un copropietario o terceros y podrá ser reelecto inde-  
11 finidamente.- Tanto en el supuesto de renuncia como en el de remoción la entrega de la ad-  
12 ministración se formalizará recién dentro de los treinta días subsiguientes siempre que el  
13 consorcio y/o los propietarios estén al día en todos los pagos con respecto al administrador.  
14 En ambos casos, cumpliendo con la antedicha condición el administrador saliente rendirá  
15 cuentas documentadas de sus gestiones y hará entrega a quien lo suceda en el cargo, de los  
16 libros de actas de administración, registro de copropietarios, títulos originarios del inmueble  
17 en su conjunto, planos, certificados finales y demás documentación que corresponda al edi-  
18 ficio común, con la sola excepción de los comprobantes de los pagos que haya efectuado  
19 durante su gestión, los que obligatoriamente deberá tener a disposición del consorcio durante  
20 un término no inferior a diez años. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO:** El administrador  
21 procederá como mandatario del consorcio de copropietarios a los efectos de las prescripcio-  
22 nes de la Ley 13.512 y su Decreto reglamentario número 18.734/49, modificado parcial-  
23 mente por el Decreto número 23.049/56. Son derechos y obligaciones del administrador  
24 además de los expresados en las normas legales citadas, las siguientes: a) ejecutar las resolu-  
25 ciones del consorcio o interpretar y hacer cumplir el presente reglamento de copropiedad y



N 000127681

administración y el interno del edificio; b) abonar con los fondos del consorcio las cuentas 26  
y/o facturas de gastos de carácter común que se originan a raíz del uso que los ocupantes 27  
hagan del edificio y sus servicios, así como los necesarios a fin de mantener en buen estado 28  
las condiciones de seguridad, comodidad y decoro de la propiedad; c) recaudar las cuotas 29  
fijadas por la administración como contribución de los copropietarios al pago de las cargas y 30  
expensas comunes de acuerdo con lo que resuelva la Asamblea de Copropietarios; d) orde- 31  
nar y pagar cualquier reparación o arreglo de imprescindible necesidad en las partes comunes 32  
y en la de los servicios centrales del edificio hasta la suma que determine la Asamblea de 33  
Copropietarios por simple mayoría de votos, a cuyo fin podrá hacer uso de un fondo de ad- 34  
ministración que se cree al efecto; e) llevar un libro de administración y otro de actas ambos 35  
rubricados por el registro de la propiedad donde quedarán consignadas las sumas abonadas 36  
para sufragar los gastos de la propiedad y las actas y resoluciones de la Asamblea de Copro- 37  
pietarios, respectivamente; f) llevar un libro de registro de copropietarios en el que se hará 38  
constar el nombre, apellido, demás datos personales y domicilio de los copropietarios, uni- 39  
dad funcional de su pertenencia, domicilio legal que haya constituido a los efectos del pre- 40  
sente reglamento, debiendo registrarse en él todo cambio que al respecto se produjere; g) 41  
remitir a los integrantes del consorcio con diez días de anticipación por lo menos al señalado 42  
para la reunión de la Asamblea General Ordinaria Anual, la rendición de cuentas del ejerci- 43  
cio vencido; h) certificar las deudas por expensas comunes de acuerdo con lo que dispone el 44  
artículo sexto del decreto reglamentario número 18.734/49 y en su caso las copias de las 45  
actas correspondientes conforme a lo establecido en el artículo quinto del mismo decreto; i) 46  
custodiar los títulos de propiedad del inmueble, planos, certificados finales y demás docu- 47  
mentos relacionados con el bien común; j) llevar las cuentas corrientes de cada propietario y 48  
mantener al día la nómina y domicilio legal de los titulares del dominio de cada unidad fun- 49  
cional; k) representar al consorcio de copropietarios directamente o por apoderado, ante las 50



ACTUACIÓN NOTARIAL  
LEY 404



MARIA ELENA BOLDWIEICZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
M.C. N.º 3544

N 000127682

1 autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o judicia-  
2 les, en cualquier trámite, gestión o asunto que haga a los intereses del consorcio de copro-  
3 pietarios; l) verificar las infracciones de los copropietarios al presente reglamento de copro-  
4 piedad y administración y al interno del edificio procediendo conforme a sus propias atribu-  
5 ciones; m) designar y despedir al portero, encargado y empleados y demás personal del in-  
6 mueble con la previa anuencia de la Asamblea de Copropietarios; n) vigilar el estricto cum-  
7 plimiento por parte de dicho personal de las órdenes que se le impartan, las que se consigna-  
8 rán en un libro especial destinado a ese efecto y que se hallará en poder del administrador  
9 del consorcio; o) atender las quejas de los copropietarios por el deficiente comportamiento  
10 del citado personal, las que deberán hacerse constar en el libro a que se hizo referencia en el  
11 apartado anterior; p) efectuar las notificaciones para las Asambleas, sean ellas ordinarias o  
12 extraordinarias, valiéndose al efecto del medio que considere idóneo; q) resolver, siendo ello  
13 posible, toda divergencia que pudiera suscitarse entre los copropietarios y/o ocupantes de las  
14 unidades funcionales; r) inspeccionar la propiedad, e inclusive las unidades funcionales y/o  
15 complementarias, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que benefi-  
16 cian a la comunidad; s) reservarse el derecho de suspender todos los pagos relacionados con  
17 la administración del edificio cuando no contare con los fondos suficientes del consorcio  
18 para hacerlo. **ARTICULO DECIMO OCTAVO:** El administrador y representante legal del  
19 consorcio queda facultado expresamente para actuar por sí o por apoderado en representa-  
20 ción del consorcio en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales y/o administrativos que  
21 tengan pendientes o que se le susciten en adelante, sean ellos de cualquier fuero o jurisdic-  
22 ción incluso Tribunales de Trabajo, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Policía Admi-  
23 nistrativa y Comisión de Conciliación, a cuyos efectos se le faculta para presentarse ante los  
24 señores jueces y tribunales y demás autoridades administrativas que corresponda con escri-  
25 tos, escrituras, documentos, testigos y todo género de pruebas, pudiendo formular peticiones



N 000127682

y denuncias, iniciar y contestar demandas y reconvencciones, prorrogar y declinar de jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de éste u otro derecho legal, comprometer en árbitros o arbitradores, amigables componedores, mediadores; prestar juramentos, fianzas, cauciones, nombrar toda clase de peritos e incluso tasadores, contadores y martilleros, solicitar la venta y remate de los bienes de sus deudores o contrarios y fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, cotejos de letras y firmas, autos de quiebra, desalojos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir la fijación y asistir a toda clase de audiencias, comparendos y juicios verbales, concursar civil o comercialmente a sus deudores y contrarios, aceptar el nombramiento de interventores o síndicos en los juicios de quiebra absolver posiciones y demás actuaciones judiciales que convengan al consorcio de copropietarios. **ARTICULO DECIMO NOVENO:** Cada ejercicio financiero durará un año debiendo el administrador fijar el comienzo y el fin del mismo. **ARTICULO VIGESIMO:** El consejo de propietarios, integrado por tres copropietarios que habiten en el edificio actuará como supervisor del Administrador y por delegación de la Asamblea de Copropietarios, quien los designará anualmente.- Expresará su voluntad por uno cualquiera de sus miembros.- Sin perjuicio del control general sobre la administración, tendrá a su cargo: a) Revisar periódicamente los libros y documentación del Administrador; b) Cooperar en lo que el Administrador requiere para el mejor desempeño de su mandato; c) Tomar la administración temporalmente a su cargo en caso de renuncia, ausencia o incapacidad del Administrador, convocando a la Asamblea a los efectos de la designación del reemplazante; d) Disponer conjuntamente con el Administrador cuando éste requiera su opinión, las reparaciones urgentes en el edificio; e) Aprobar la designación del administrador, de el o los profesionales que tomarán a su cargo la defensa judicial del Consorcio; f) Citar a Asamblea Extraordinaria de Copropietarios cuando lo juzgue necesario por la índole del problema a considerar ante la

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



MARIA ELENA SOLOWIECZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
M.F. N° 3544

N 000127683

1 negativa del administrador a convocarla, la cual deberá quedar perfectamente acreditada; g)  
2 Dos cualesquiera de los miembros de este Consejo de propietarios tendrá también a su cargo  
3 las certificaciones a que alude el artículo 6° del Decreto 18734/49, en caso de vacancia de la  
4 administración y suscribirán la escritura de designación del nuevo administrador.-  
5 **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:** Los  
6 copropietarios, para sus deliberaciones y decisiones se reunirán en Asamblea, las que podrán  
7 ser Ordinarias y/o Extraordinarias.- Las Asambleas Ordinarias se celebrarán dentro de los  
8 treinta días corridos de finalizado el ejercicio financiero y tendrán por objeto considerar el  
9 Balance, Inventario, Rendición de Cuentas e Informe del Administrador, con respecto al  
10 ejercicio vencido.- Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cada vez que el administra-  
11 dor o el "Consejo de Propietarios" lo consideren necesario o cuando las soliciten al Admi-  
12 nistrador o al Consejo citado, copropietarios que representen por lo menos el veinticinco por  
13 ciento del total de los votos del Consorcio.- Las Asambleas, tanto Ordinarias como Extraor-  
14 dinarias quedarán legalmente constituidas en primera convocatoria, si concurriesen a ella,  
15 dentro de los 30 minutos que sigue a la hora fijada en la convocatoria, copropietarios por sí  
16 o representados que constituyan quórum suficiente para sesionar, según la asamblea y mate-  
17 rias que se traten.- Si el Presidente de la Asamblea determinara, transcurrida la tolerancia de  
18 30 minutos, la inexistencia de quórum suficiente, la asamblea se celebrará igualmente en  
19 segunda convocatoria, cualquiera sea el número de copropietarios presentes, salvo los casos  
20 en los que deban tratarse los asuntos en que se requieran mayorías especiales de votos de  
21 todos los integrantes del consorcio, en cuyo caso la Asamblea solo podrá constituirse váli-  
22 damente con la presencia de dichas mayorías.- En ausencia del Administrador y si no existie-  
23 re designado y en funciones el Consejo de Propietarios, la Asamblea será convocada por el  
24 Juez conforme al Artículo Décimo de la Ley Número 13.512, o por tres de los copropieta-  
25 rios en conjunto.- La intervención judicial procederá igualmente, si por negativa del Admi-



N 000127683

nistrador y/ o del Consejo de Propietarios, no pudiera celebrarse la Asamblea dentro de los días de solicitada por copropietarios que representen el veinticinco por ciento del total de los votos del consorcio.- En el supuesto de que en segunda convocatoria no se lograra la mayoría necesaria para deliberar y decidir, el Administrador o cualesquiera de los copropietarios, por sí, podrán solicitar al Señor Juez que corresponda, la citación que prescribe el Artículo Décimo de la Ley Nacional Número 13.512.- Las citaciones para las Asambleas con indicación del orden del día o asuntos a tratarse y del carácter de la Asamblea, las efectuará el Administrador, a los integrantes del consorcio o a sus representantes debidamente designados, en el domicilio legal constituido por ellos o, en su defecto, la citación se hará en la Unidad Funcional de que son propietarios, con una anticipación no menor de diez días, por pieza certificada con aviso de retorno o medio auténtico fehacientemente notificado.- Las Asambleas se efectuarán en el lugar, día y hora que fije el Administrador, en la correspondiente citación.- **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:** En las Asambleas regirán las siguientes reglas para deliberar: a) **PRESIDENCIA:** Para constituir la Asamblea, esta será provisoriamente presidida por el miembro de más edad del "Consejo de Propietarios".- La primera medida que la Asamblea deberá adoptar, será designar un Presidente y un Secretario, elegidos entre los presentes y con expresa exclusión del Administrador quien podrá estar o no presente en las deliberaciones, conforme lo que la misma Asamblea resolviera.- El Presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de la Asamblea, en las que tendrá voz pero no voto, a excepción de haber empate en la votación, en cuyo caso su voto desempatará.- En ningún caso el Administrador, sea o no copropietario, podrá intervenir en las votaciones de las Asambleas en las que se traten cuestiones atinentes a su gestión; b) **QUÓRUM Y MAYORÍAS NECESARIAS:** El quórum necesario para sesionar surgirá de lo que prescribe el apartado "Mayoría Necesarias". A los efectos del voto, queda establecido que a cada unidad funcional corresponderá un voto, debiéndose, en caso de existir condomi-

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



MARIA ELENA SOLOWICZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
MAT. 10044

N 000127684

1 nio establecido en el dominio de la respectiva unidad Funcional, unificar la representación.-  
2 **MAYORÍA NECESARIAS:** a) **UNANIMIDAD:** Se requiere el voto de todos los inte-  
3 grantes del Consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: UNO) Para modificar y/o  
4 resolver sobre la calidad y destino de la ocupación asignada a las respectivas partes del in-  
5 mueble, sean exclusivas o comunes y para modificar y/o resolver sobre los porcentuales  
6 establecidos en el Artículo Segundo de este instrumento para cada Unidad Funcional de pro-  
7 piedad exclusiva en consideración al todo.- DOS) Para disponer la realización de toda obra  
8 nueva que afecte al inmueble común, el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el  
9 último construido, y para realizar sótanos o excavaciones.-TRES) Para hipotecar el edificio  
10 y el terreno sobre el cual se asienta.- b) **MAYORIA DE DOS TERCIOS:** Se requieren las  
11 dos terceras partes del total de votos del consorcio para resolver sobre los siguientes asun-  
12 tos: UNO) Para la realización de innovaciones y/o mejoras en el edificio en general, que no  
13 revistan el carácter de obra nueva.- DOS) Para reformar el presente Reglamento de Copro-  
14 piedad y Administración en cuanto no fuera necesaria una mayoría superior.- TRES) Para  
15 suprimir o agregar servicios de interés común.- c) **SIMPLE MAYORIA:** Para el nombra-  
16 miento, reelección y remoción del Administrador y del Consejo de Propietarios se requiere  
17 el voto de la simple mayoría de los presentes en las Asambleas y para resolver cualquier otro  
18 asunto incluido en el Orden del Día. **REPRESENTACIONES:** Los copropietarios podrán  
19 hacerse representar en las Asambleas por mandatarios, para lo cual será suficiente la presen-  
20 tación de una carta-poder con la firma del poderdante debidamente certificada por el escri-  
21 bano público, autoridad bancaria, policial o por el administrador o en su caso, poderes sufi-  
22 cientes.- Un mismo mandante no podrá representar a más de dos copropietarios, entendidos  
23 uno por cada unidad funcional.- El Administrador no podrá representar a ningún copropieta-  
24 rio.- La calidad de copropietario deberá hallarse previa y fehacientemente acreditada ante el  
25 Administrador, con la exhibición del correspondiente título de propiedad, pudiendo obviarse



N 000127684

este requisito si el interesado estuviere debidamente registrado como titular en el respectivo Registro de Copropietarios.- **AUSENTES:** Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y válidas aún para los copropietarios que no hubieren concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna en su ausencia.- El Administrador comunicará las resoluciones de las Asambleas a los copropietarios ausentes, por carta simple.- Las resoluciones que recaigan sobre puntos del orden del día definidos en él como “asuntos varios” o “generales” solo podrán tener valor de recomendaciones”.- El Acta de la Asamblea quedará asentada en el respectivo Libro rubricado y será firmada por el Presidente, el Secretario y dos copropietarios que para llenar tal cometido deberá designar la Asamblea.- **ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO: UNIFICACIÓN DE PERSONERÍA:** En caso de condominio sobre una unidad funcional, los condóminos deberán unificar personería a fin de asistir y actuar en asambleas y demás manifestaciones consorciales. **CERTIFICADOS.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO:** El Administrador queda autorizado para expedir, bajo las responsabilidades a que hubiere lugar, las siguientes certificaciones: I) Certificado sobre deudas por expensas comunes, de acuerdo con el Artículo Sexto del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional Número 18.734/49; II) El certificado de las copias de las Actas de la Asamblea, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo Quinto del citado Decreto.- **JURISDICCIÓN: ARTICULO VIGESIMO QUINTO.-** El hecho de ser titular del dominio exclusivo de cada una de las Unidades Funcionales del presente edificio e integrante del consorcio como copropietario del terreno, las cosas comunes del edificio general, importa el conocimiento y aceptación del Reglamento de Copropiedad y Administración, como así también la obligación, para el copropietario, de someterse, para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con exclusión de toda otra, quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyan, no importan prórroga de jurisdicción

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



MARIA ELENA SOLOWIECZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
MAT. Nº 3544

N 000127685

1 dición.- **ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- DESIGNACIÓN DE**  
2 **ADMINISTRADOR.** Los otorgantes proceden a designar como ADMINISTRADOR del  
3 Consorcio de copropietarios a la Sociedad **KAIZEN TIME S.A.** (Clave Única de Identifi-  
4 cación Tributaria 30-69377749-2), con domicilio en Bartolomé Mitre 1711, piso 2º Oficina  
5 8 de esta Ciudad, que tendrá la remuneración que apruebe la asamblea, y quien queda facul-  
6 tado para establecer, actualizar, y recaudar el monto inicial de las expensas comunes y del  
7 fondo de administración, hasta la celebración de la primera asamblea.- **ARTICULO**  
8 **VIGESIMO SEPTIMO.- SEGURO CONTRA INCENDIO:** El edificio se encuentra  
9 asegurado en la compañía “AGF ALLIANZ GROUP”, bajo el número de póliza  
10 01023/419318, el que se encuentra asegurado por un monto de Pesos Un Millón Setecientos  
11 Mil (\$ 1.700.000.-) y cuya vigencia es del 16 de junio de 2001 al 15 de junio de 2002.  
12 **CAPITULO II. DIVISIÓN DEL CONDOMINIO Y ADJUDICACIÓN.** Los compare-  
13 cientes proceden a **DIVIDIR EL CONDOMINIO** existente sobre el inmueble descripto  
14 **ADJUDICÁNDOSE** en propiedad horizontal las unidades que lo integran, en la siguiente  
15 forma: I) A) SE ADJUDICA la UNIDAD FUNCIONAL UNO a Graciela Viviana  
16 SALMÚN.- B) SE ADJUDICA la UNIDAD FUNCIONAL DOS a “SEGURO DE  
17 DEPOSITOS SOCIEDAD ANÓNIMA”.- C) SE ADJUDICA la UNIDAD  
18 FUNCIONAL TRES a “SEGURO DE DEPOSITOS SOCIEDAD ANÓNIMA”.- D)  
19 SE ADJUDICA la UNIDAD FUNCIONAL CUATRO en condominio y en partes iguales  
20 a María Elena COHEN SALAMA y Mirta Beatriz GENTILE de BOSCO.- E) SE  
21 ADJUDICA la UNIDAD FUNCIONAL CINCO a Adriana Mabel SALMUN.- F) SE  
22 ADJUDICA la UNIDAD FUNCIONAL SEIS a “AYACUCHO 1738 S.A.”.- F) SE  
23 ADJUDICA la UNIDAD FUNCIONAL SIETE en condominio y en partes iguales a Ben-  
24 jamín LEVY y a Raquel Ana POLAT.- G) SE ADJUDICA la UNIDAD FUNCIONAL  
25 OCHO a “AYACUCHO 1738 S.A.”-H) SE ADJUDICA la UNIDAD FUNCIONAL



N 000127685

**NUEVE a “AYACUCHO 1738 S.A.”- I) SE ADJUDICA la UNIDAD FUNCIONAL  
DIEZ a Sergio RUBINGER.- II.-) UNIDADES COMPLEMENTARIAS: 1.-SE  
ADJUDICA la UNIDAD COMPLEMENTARIA I de la siguiente forma: UN SEXTO A  
LA UNIDAD FUNCIONAL TRES; UN SEXTO A LA UNIDAD FUNCIONAL  
CUATRO; UN SEXTO A LA UNIDAD FUNCIONAL SEIS; UN SEXTO A LA  
UNIDAD FUNCIONAL SIETE; DOS SEXTOS A LA UNIDAD FUNCIONAL DIEZ.**

La ubicación, medidas y denominación interna de las mismas surge de un plano interno que suscriben las partes conjuntamente con el presente, correspondiendo a la unidad funcional tres la parte indivisa letra “A” ; a la unidad funcional cuatro la parte indivisa letra “E”; a la unidad funcional seis la parte indivisa letra “D”; a la unidad funcional siete la parte indivisa letra “C”, a la unidad funcional diez la parte indivisa letra “B”. 2.-) SE ADJUDICA la UNIDAD COMPLEMENTARIA II a la UNIDAD FUNCIONAL DOS. 3.-) SE ADJUDICA la UNIDAD COMPLEMENTARIA III a la UNIDAD FUNCIONAL NUEVE.- 4.-) SE ADJUDICA la UNIDAD COMPLEMENTARIA IV a la UNIDAD FUNCIONAL OCHO.- 5.-) SE ADJUDICA la UNIDAD COMPLEMENTARIA V a la UNIDAD FUNCIONAL UNO.- 6.-) SE ADJUDICA la UNIDAD COMPLEMENTARIA VI a la UNIDAD FUNCIONAL CINCO.- Los comparecientes dejan constancia que en la fecha cada adjudicatario ha recibido la posesión pacífica y libre de ocupantes de la respectiva unidad, en plena conformidad con su estado; que la obra ha sido realizada por los condóminos a su costo, en forma proporcional; que todas las cuentas del condominio y de la obra se encuentran ajustadas, compensadas y finiquitadas, no teniendo reclamo alguno que formularse, y haciendo renuncia a toda diferencia que pudiera subsistir. **CAPITULO III. A) ASENTIMIENTO CONYUGAL. Jorge Arturo BOSCO,**

argentino, nacido el 22 de noviembre de 1954, titular del Documento Nacional de Identidad 11.385.706, casado en primeras nupcias con Mirta Beatriz Gentile, domiciliado en Martín de

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



MARIA ELENA SOLOWIEICZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
MAT. Nº 3644

N 000127686

1 Gainza 517, 9º piso de esta Ciudad, prestó el asentimiento con la adjudicación que realiza su  
2 cónyuge conforme lo requerido por el artículo 1277 del Código Civil, mediante escritura 75,  
3 de fecha 17 de Agosto de 2001, pasado al folio 199, ante el Escribano de esta Ciudad, Mau-  
4 ricio Feletti, titular del Registro 127, que en original agrego a la presente, doy fe. B) Con  
5 respecto a **Graciela Viviana SALMUN**, casada en primeras nupcias con Moisés Carlos  
6 Serdal, y conforme surge del título antecedente dicha adquisición fue realizada con dinero  
7 propio proveniente de la venta del inmueble sito en la calle Salta 1129, de esta Ciudad, here-  
8 dado de su padre, y enajenado por escritura de fecha 20 de enero de 1994, pasada al folio  
9 795, del Registro 246 de esta Ciudad, de lo que no tomó razón el Registro de la Propiedad  
10 Inmueble y rogándose se subsane la omisión y **Adriana Mabel SALMUN**, casada en pri-  
11 meras nupcias con Elías Matalón, conforme surge del título antecedente y de inscripción  
12 registral dicha adquisición fue realizada con dinero propio proveniente de la venta del in-  
13 mueble sito en la calle Salta 1129, de esta Ciudad, heredado de su padre, y enajenado por  
14 escritura de fecha 20 de enero de 1994, pasada al folio 795, del Registro 246 de esta Ciu-  
15 dad.- **PRESENTES Moisés Carlos SERDAL**, argentino, nacido el 10 de marzo de 1955,  
16 hijo de Alicia Matalon y de Ibrahim Serdal, casado en primeras nupcias con Graciela Vivia-  
17 na Salmún, Documento Nacional de Identidad 11.554.375 y con su mismo domicilio y **Elías**  
18 **MATALON**, argentino, nacido el 6 de julio de 1943, hijo de María Selem Kache y de Moi-  
19 ses Matalon, casado en primeras nupcias con Adriana Mabel Salmún, Documento Nacional  
20 de Identidad 4.412.774 y con su mismo domicilio, doy fe de conocimiento en los términos  
21 del artículo 1001 del Código Civil, por haberlos individualizado prestan el asentimiento  
22 requerido por el artículo 1277, segundo párrafo del Código Civil. **YO LA ESCRIBANA**  
23 **AUTORIZANTE HAGO CONSTAR: I) LE CORRESPONDE** a los comparecientes  
24 por: A- 1º) “**AYACUCHO 1738 S.A.**” por compra que efectuara del terreno el 19 de ma-  
25 yo de 1993, según escritura pasada al folio 1740, del Registro 393, de esta Ciudad, el que



N 000127686

resultó inscripto el 29 de junio de 1993 en el Registro de la Propiedad en la Matrícula FR 19-3947 y cuyo segundo testimonio en virtud de haberse extraviado el primero resultó inscripto en virtud del mencionado el 29 de abril de 1999.- 2º) **Mirta Beatriz GENTILE de BOSCO** por compra que efectuara de las Cuatrocientas Ochenta y Cuatro Diez Milésimas Avas Partes Indivisas del terreno según escritura del 1º de Setiembre de 1994, pasada al folio 5898 del Registro 393 inscripta en el Registro de la Propiedad en la Matrícula FR 19-3947, el 21 de Setiembre de 1994.- 3º) **Benjamín LEVY y Raquel Ana POLAT**, por compra que efectuaran de las Novecientas Sesenta y Ocho Diez Milésimas Avas Partes Indivisas del terreno según escritura del 1º de Setiembre de 1994, pasada al folio 5894 del Registro 393, inscripta en el Registro de la Propiedad en la Matrícula FR 19-3947, el 21 de Setiembre de 1994.- 4º) **María Elena COHEN SALAMA**, por: a) Compra que efectuara de las Cuatrocientas Ochenta y Cuatro Diez Milésimas Avas Partes Indivisas del terreno según escritura del 1º de Setiembre de 1994, pasada al folio 5896 del Registro 393 inscripta en el Registro de la Propiedad en la Matrícula FR 19-3947, el 21 de Setiembre de 1994; b) Recalificación de la Naturaleza del Acto, según escritura de fecha 16 de Agosto 2001, pasada ante mí al folio 723, de este mismos Registro 792 de Capital a mi cargo, inscripta en el Registro de la Propiedad el 22 de Agosto de 2001, en la Matrícula FR 19-3947.-5º) **“SEGURO DE DEPOSITOS SOCIEDAD ANONIMA”**, por compra que efectuara de las Mil Novecientos Treinta y Seis Diez Milésimas Avas Partes indivisas del inmueble, según escritura de fecha 22 de Diciembre de 1999, pasada al folio 2438, del Registro 59, a cargo del escribano de esta Ciudad Guillermo Alberto Naudi, la que resultó inscripta en el registro de la Propiedad en la Matrícula FR. 19-3947 el 21 de Setiembre de 1994.- 6º) **Sergio RUBINGER**, por compra que efectuara de las Mil Trescientas Sesenta y Cuatro Diez Milésimas Avas Partes Indivisas del terreno según escritura del 21 de Julio de 2000, pasada al folio 432 de este mismo Registro 792, de Capital a mi cargo inscripta en el Registro de la Propiedad en la

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50



N 000127687

1 Matrícula FR 19-3947, el 13 de julio de 2000.- 7º) **Graciela Viviana SALMUN**, por compra  
2 pra que efectuara de las Novecientas Sesenta y Ocho Diez Milésimas Avas Partes Indivisas  
3 del terreno según escritura del 1º de Setiembre de 1994, pasada al folio 5886 del Registro  
4 393 inscripta en el Registro de la Propiedad en la Matrícula FR 19-3947, el 21 de Setiembre  
5 de 1994.- 8º) **Adriana Mabel SALMUN**, por compra que efectuara de las Novecientas  
6 Sesenta y Ocho Diez Milésimas Avas Partes indivisas del inmueble, según escritura de fecha  
7 1º de Setiembre de 1994, pasada al folio 5888, del Registro 393, a cargo del escribano de  
8 esta Ciudad Sergio D. Dubove, la que resultó inscripta en el registro de la Propiedad en la  
9 Matrícula FR. 19-3947 el 21 de Setiembre de 1994.- y B) Lo edificado por haberlo hecho  
10 construir a su costa. **II) INFORME REGISTRAL:** Con los certificados expedidos por el  
11 Registro de la Propiedad Inmueble despachados con fecha 6 de Septiembre de 2001 y 10 de  
12 Septiembre de 2001, los de Inhibiciones bajo los números 481550, 481555 y 483274, res-  
13 pectivamente y el de Dominio despachado con fecha 6 de Septiembre de 2001, bajo el nú-  
14 mero 481551, los que agrego a la presente, se acredita: Que por el nombre de los propieta-  
15 rios no aparecen inhibiciones que le impidan disponer de sus bienes y que lo deslindado  
16 cuyo dominio consta inscripto en la forma expresada, no reconoce embargos, hipotecas ni  
17 ningún otro derecho real. **III) CON RELACION A LOS IMPUESTOS MUNICIPALES**  
18 **Y OBRAS SANITARIAS DE LA NACIÓN (RESIDUAL)**, los mismos corresponden  
19 por cuenta exclusiva de los condóminos y de acuerdo con los términos del artículo 5º de la  
20 Ley 22427, los mismos los toman a su cargo y se hacen solidariamente responsables por el  
21 pago de los mismos. Cualquier importe que por diferencias, reajustes, deudas pendientes de  
22 liquidación u otros conceptos, pudieran corresponder y no estuvieren informados, estarán a  
23 cargo de quien en la fecha respectiva haya estado en posesión del bien. **EN**  
24 **CONSECUENCIA**, la otorgante deja constituido mediante la presente escritura el  
25 **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION** del inmueble objeto de



N 000127687

este acto, a cuyo estricto cumplimiento se someten los actuales y futuros propietarios y se procede a la **DIVISIÓN DEL CONDOMINIO** mediante la **ADJUDICACIÓN** de las unidades en la forma indicada en el Capítulo II, de la presente. Impongo a los comparecientes de la posibilidad de efectuar la lectura por sí mismos y de los alcances legales de la presente instrumentación. LEO la presente a los comparecientes por su opción, quienes la otorgan y firman de conformidad, ante mí, doy fe. **Moisés COHEN SALAMA. Miguel GENTILE. Benjamín LEVY. Raquel Ana POLAT. María Elena COHEN SALAMA. Alberto Patricio HUERGO. María Elena GARCIA SANABRIA. Graciela Viviana SALMUN. Adriana Mabel SALMUN. Moisés Carlos SERDAL. Elías MATALON.** Hay un sello. **María Elena SOLOWIEICZYK de JAIT.- CONCUERDA** con su Escritura matriz que pasó ante mí al Folio 817 de éste Registro 792 de Capital a mi cargo.- Para el **"CONSORCIO DE COPROPIETARIOS CALLE AYACUCHO 1738/1740 CAPITAL FEDERAL"**, expido la presente **PRIMERA COPIA** en dieciseis sellos de Actuación Notarial numerados correlativamente del N 000127672 al presente, los que sello y firmo en la Ciudad de Buenos Aires, a los veinte días del mes de Septiembre de Dos Mil Uno, doy fe.-

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
Buenos Aires  
26-9-01  
REOISTRADO Reglamento de Coprop. y Administr. A  
En la Matricula (Fee) 19-3947  
MINISTERIO DE JUSTICIA Y NEGOCIOS HUMANOS - SECRETARIA DE REGISTRO INMUEBLE  
0930224  
// Verificación



8300207473120010926001700271

4 M.J. R.P.I.

**URGENTE**

26 SEP 2001 08:09

**D 00207473**

**URGENTE**

MARIA ELENA SOLOWIEICZYK de JAIT  
ESCRIBANA  
MAT. Nº 3544