REGLAMENTO

2

GELLY 3572

A 022727572

ADOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO
INSCRIPTO REG. 241
SUAREZ PEÑA 486-9° PISO
40-4190-46-2442-46-2377

8456.-

VICTOR ADOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MATR. 2192

PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NUMERO MIL NOVECIENTOS UNO.-

En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a veintitres de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, ante mi, Escribano Autorizante, COMPARECE don Adolfo LEON VELEZ, uruguayo, nacido el 17 de abril de 1929, hijo de Eduardo Leon y de Carolina Velez, casado en primeras nupcias con Hilda Rosa Picot, titular de la Cédula de Identidad expedida por la Policía Federal número 3.202.401, domiciliado en la calle Gelly 3572 de esta ciudad, persona hábil, y de mi conocimiento, doy fe, y EXPONE: Que es propietario de un inmueble sito en la Zona Norte de esta Capital Federal, con frente a la calle GELLY números TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO, entre las de antes Salguero, luego Raul Scalabrini Ortiz hoy Cánning y la de Cavia, edificado en el lote de terreno señalado en su título antecedente con el número SEIS de la Manzana letra "F", compuesta su extensión de 8 metros 66 centímetros de frente al Nord Este sobre la calle Gelly; igual extensión en su contrafrente al Sud Oeste; por 20 metros 86 centímetros de fondo en el costado Nord Oeste; y, 21 metros 07 centímetros en su otro costado al Sud Este, lindando: por su indicado frente al Nord Este con la calle Gelly, por su contrafrente al Sud Oeste con parte del lote 9; por el costado Nord Oeste con el lote 7 y fondos del lote 8; y, por su otro costado al Sud Este con el lote 5. Y SEGUN PLANO DE MENSURA Y DIVISION

18.781 1501C 1982

A 022727573

HORIZONTAL, confeccionado por el ingeniero Adolfo León Vélez, que en copia aprobada por la Municipalidad local bajo característica M.H. 583-82, se designa como Parcela DIECISIETE, la que mide: 8 metros 61 centímetros de frente al Nord Este, línea BC., lindando con la calle Gelly; 21 metros 08 centímetros en su costado al Sud Este, línea CD., lindando con parcela 34; 8 metros 71 centímetros en su contrafrente al Sud - Oeste, línea DA., lindando con parcela 3 f.; y, 20 metros 89 centímetros en su otro costado al Nord Oeste, línea AB., lindando con parcelas 2 y 1 a., lo que hace una superficie total según dicho plano de mensura, de 181 metros 73 decímetros cuadrados, dentro de las siguientes medidas angulares: Angulo A., 90 grados; ángulo B., 91 grados 17 minutos; ángulo C., 89 grados; y, ángulo D., 89 grados 43 minutos.- Y el compareciente AGREGA: Que viene por la presente escritura a someter el inmueble al régimen de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, su decreto reglamentario y leyes de aplicación -- subsidiaria, cuyo REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION se regirá por las siguientes estipulaciones: ARTICULO PRIMERO: A los efectos de este instrumento, de acuerdo con el artículo segundo de la citada ley, queda constituído el "CONSORCIO DE COPROPIETARIOS del edificio calle GELLY 3572 y -- 3574 de la Capital Federal", el que constituye domicilio legal en la Avenida La Plata 2435, Capital Federal, representado por el Administrador que se designará en el artículo -

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MAT. 2178

A 022727573

31 del presente Reglamento, e integrado con la correspon--- diente proporción para las partes comunes, por los titula-- res del dominio exclusivo que se determinarán en el artícu- lo segundo de este instrumento, según las respectivas escri- turas traslativas que acrediten la titularidad del dominio de las referidas unidades.- ARTICULO SEGUNDO: El edificio - se desarrolla en Planta Sótano, Planta Baja, 8 Pisos Altos- y Planta Azotea; y se halla dividido en 8 unidades funciona- les numeradas correlativamente de la Unidad Funcional núme- ro Uno a la Unidad Funcional número Ocho inclusive; y, 1 u- nidad complementaria que lleva el número I.- Las Unidades - Funcionales números 1 a 8 inclusive, tienen todas entrada - común por el número 3572 de la calle Gelly y serán destina- das a vivienda; y, la Unidad complementaria número I, con - entrada exclusiva por el número 3574 de la referida calle,- será destinada a guardacoches; conforme al detalle que se - especifica a continuación: UNIDAD FUNCIONAL número UNO ubi- cada en el PRIMER PISO, consta de una superficie cubierta - de 135 metros 37 decímetros cuadrados; semicubierta de 4 me- tros 79 decímetros cuadrados; descubierta de 13 metros 91 - decímetros cuadrados; y, balcón de 8 metros 03 decímetros - cuadrados, lo que hace un total para dicha unidad funcional de 162 metros 10 decímetros cuadrados, correspondiéndole un porcentual del 11,70%.- UNIDAD FUNCIONAL número DOS, ubica- da en el SEGUNDO PISO, consta de una superficie cubierta de

131 metros 99 decímetros cuadrados; semicubierta de 6 metros 31 decímetros cuadrados; y, balcón de 8 metros 03 decímetros cuadrados, lo que hace un total para dicha unidad funcional de 146 metros 33 decímetros cuadrados, correspondiéndole un porcentual del 11,62%.- UNIDAD FUNCIONAL número TRES, ubicada en el TERCER PISO, consta de una superficie cubierta de 131 metros 99 decímetros cuadrados; semicubierta de 6 metros 31 decímetros cuadrados; y, balcón de 8 metros 03 decímetros cuadrados, lo que hace un total para dicha unidad funcional de 146 metros 33 decímetros cuadrados, correspondiéndole un porcentual del 11,62%.- UNIDAD FUNCIONAL número CUATRO, ubicada en el CUARTO PISO, consta de una superficie cubierta de 131 metros 99 decímetros cuadrados; semicubierta de 6 metros 31 decímetros cuadrados; y, balcón de 8 metros 03 decímetros cuadrados, lo que hace un total para dicha unidad funcional de 146 metros 33 decímetros cuadrados, correspondiéndole un porcentual del 11,62%.- UNIDAD FUNCIONAL número CINCO, ubicada en el QUINTO PISO, consta de una superficie cubierta de 131 metros 99 decímetros cuadrados; semicubierta de 6 metros 31 decímetros cuadrados; y, balcón de 8 metros 03 decímetros cuadrados, lo que hace un total para dicha unidad funcional de 146 metros 33 decímetros cuadrados, correspondiéndole un porcentual del 11,62%.- UNIDAD FUNCIONAL número SEIS, ubicada en el SEXTO PISO, consta de una superficie cubierta de 131 metros 99 decímetros cuadrados; semicubierta-

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO

A 022727574

de 6 metros 31 decímetros cuadrados; y, balcón de 8 metros-
03 decímetros cuadrados, lo que hace un total para dicha u-
nidad funcional de 146 metros 33 decímetros cuadrados, co-
rrespondiéndole un porcentual del 11,62%.- UNIDAD FUNCIONAL
número SIETE, ubicada en el SEPTIMO PISO, consta de una su-
perficie cubierta de 104 metros 55 decímetros cuadrados; se-
micubierta de 6 metros 83 decímetros cuadrados; descubierta
de 10 metros 17 decímetros cuadrados; y, balcón de 8 metros
03 decímetros cuadrados, lo que hace un total para dicha u-
nidad funcional de 129 metros 58 decímetros cuadrados, co-
rrespondiéndole un porcentual del 9,43%.- Y, UNIDAD FUNCIO-
NAL número OCHO, ubicada en el OCTAVO PISO y PLANTA AZOTEA,
consta en el octavo piso de una superficie cubierta de 102-
metros 99 decímetros cuadrados; y, descubierta de 10 metros
17 decímetros cuadrados, lo que hace un total para dicho pi-
so de 113 metros 16 decímetros cuadrados; y, en Planta Azo-
tea consta de una superficie cubierta de 29 metros 70 decí-
metros cuadrados; y, descubierta de 11 metros 16 decímetros
cuadrados, lo que hace un total para la planta de 40 metros
86 decímetros cuadrados; y, un total para la unidad funcio-
nal de 154 metros 02 decímetros cuadrados, correspondiéndo-
le un porcentual del 10,51%.- Y, UNIDAD COMPLEMENTARIA núme-
ro I, ubicada en PLANTA BAJA, consta de una superficie cu--
bierta y total de 129 metros 45 decímetros cuadrados, co---
rrespondiéndole un porcentual del 10,26%.- Del plano de men-

ACTUACION NOTARIAL

A 012727574

sura y división horizontal, base de este instrumento, surgen las siguientes notas: "Los porcentuales indicados en esta planilla han sido calculados por el profesional y la exactitud de los mismos queda bajo su responsabilidad".- "Las unidades complementarias detalladas en esta planilla no puede ser obra de dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del edificio. Esta circunstancia deberá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración y ser transcripta en las escrituras funcionales de dominio".- "Del cotejo del presente plano con el de obra aprobado, efectuado por el profesional, surge que no existen construcciones realizadas sin permiso a la fecha de la mensura.- Se cumple con los Art. 1° y 2° de la ley 13512.- Corregido calle Gelly, Sup.Cub. común,Límite Parcelas 2 y 3 f. Vale.-" ES COPIA FIEL, doy fe.- SECTORES DE PROPIEDAD COMUN: Se considera de propiedad común de los integrantes del Consorcio, sin perjuicio de lo establecido en el artículo segundo de la ley 13.512, lo siguiente: a) - los cimientos, estructura, vigas, losas, etcétera, del edificio, asi como el terreno donde se levanta el mismo.- b) - Los muros del edificio en toda su extensión, sea que separen las unidades de los sectores de propiedad común, sean o no de uso exclusivo.- d) Todas las instalaciones en los muros exteriores y lo que cierra sus vanos, tales como puertas, ventanas, cristales exteriores y puerta de calle.- d)

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MAT. 2078

A 022727575

Los techos y azoteas del edificio.- e) La entrada común por el número 3572 de la calle Celly y sus pasajes.- f) Las escaleras de acceso a las distintas unidades.- g) Los paliers de entrada de los departamentos, asi como los de acceso a las dependencias de servicio de los mismos.- h) Las comodidades del portero ubicadas en Planta Azotea.-i) Los ascensores, sus respectivas cajas, en toda su extensión, sus máquinas y los espacios en que se encuentren.-j)Los motores, bombas, calderas, medidores y los espacios donde se encuentren.- k)Los tanques generales de agua y combustibles y las cajas de servicios cloacales y/o desagues, cualquiera fuere el lugar donde se encuentren.-l)Las cañerías de agua, vapor, gas, electricidad, teléfono, televisión, desague, cloacas, etcétera, cualquiera sea el lugar que atraviesen, hasta la parte de ellas que se encuentren al descubierto dentro de los sectores de propiedad exclusiva, punto a partir del cual las cañerías tendrán el carácter de propias.- m) Las chimeneas, los conductos de ventilación y los pozos de aire y luz.- n) Los extinguidos e instalaciones contra incendio.-o)Las circulaciones comunes para acceder a las partes comunes.- p) - El compactador ubicado en la Planta Sótano.- q) La baulera común ubicada en Planta Sótano, la que se halla dividida en ocho bauleras individuales numeradas internamente de la número 1 a la número 8 inclusive, correspondiéndole cada una de ellas a cada departamento de igual número de unidad fun-

ACTUACION NOTARIAL

A 022[illegible]

cional.- p) Todas aquellas partes, sectores y/o cosas del - edificio sobre las cuales ningún copropietario pueda invocar dominio exclusivo fundado en su título de adquisición.- Revisten asimismo el carácter de comunes las cosas muebles y/o accesorios, que se incluyan en el respectivo inventario, que el Administrador formule con la aprobación de los copropietarios.- ARTICULO TERCERO: Las Unidades funcionales números Uno a Ocho inclusive, serán destinadas por sus respectivos propietarios a vivienda familiar únicamente, ejercitando en cuanto a ellas los derechos emergentes del dominio, - sin más limitaciones que las establecidas en la ley 13.512 y las que resulten de lo dispuesto en el presente Reglamento.- Queda terminantemente prohibido instalar academias, -- institutos, consultorios y estudios profesionales de cualquier tipo, depósito de mercaderías, hoteles, pensiones, alojamiento de pasajeros, locales de remate o destinar los - departamentos a cualquier actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad, buenas costumbres o buen nombre del edificio.- La Unidad complementaria número I, será destinada a espacio guardacoches.- La misma se subdividirá en siete avas partes indivisas y cada titular del dominio de las unidades funcionales números dos a ocho inclusive -con la exclusión consiguiente de la unidad funcional número uno- podrá guardar en la misma un automóvil de tipo familiar, con exclusión de toda clase de vehículos utilita---

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO

A 022727579

rios ya fueren éstos camiones, camionetas, casas rodantes, microomnibus, pick up, etcétera.- El estacionamiento de los citados vehículos deberá realizarse en forma tal que permita la libre circulación de los restantes vehículos hacia sus respectivos lugares y hacia la correspondiente salida.- En ningún caso y por ninguna razón podrán instalarse en los departamentos, cocheras o bauleras, mercaderías inflamables o explosivas o que puedan entrar en descomposición, asi como cualquier clase de materiales o mercaderías que despidan o puedan despedir malos olores.- Se requerirá la autorización de los copropietarios que representen por lo menos más de las dos terceras partes de los votos, aplicándose al efecto los porcentuales establecidos en el artículo segundo, para que los consorcistas puedan dividir sus respectivas propiedades y vender las unidades resultantes, siempre y cuando no afecten lugares comunes, en cuyo caso deberá observarse lo dispuesto en el artículo séptimo de la ley 13.512.- ARTICULO CUARTO: Cada propietario podrá usar de su unidad y de los bienes comunes, conforme a su destino, y sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás copropietarios.- Especialmente se deja establecido que todos deberán acatar y cumplir con las leyes que hacen al sistema de la propiedad horizontal, el presente Reglamento, el Reglamento Interno del edificio y todas las disposiciones municipales sobre casas y departamentos.- En ningún mo-

mento se podrán usar los pasillos u otros espacios comunes ni tampoco la vereda, para depositar mercaderías o guardar rodados.- Ningún copropietario podrá colgar en los balcones, ventanas o aberturas, tanto externas como internas, ropas, alfombras u otros efectos; hacer obras que alteren o modifiquen las partes externas de su respectiva unidad o decorar las paredes y/o recuadros exteriores o pintar las puertas o ventanas o balcones que dan al exterior de su unidad, con tonalidades o colores distintos a los del conjunto; arrojar basuras fuera de los conductos y/o espacios destinados a tal fin; permitir reuniones políticas, sindicales, religiosas u otras afines; hacer en su respectiva unidad modificaciones o innovaciones fundamentales que puedan afectar la estética o seguridad del edificio; perjudicar a los otros copropietarios o molestar el uso de los servicios comunes; construir en su unidad nuevos cuartos de baño, aumentar el número de piletas o modificar de cualquier forma las instalaciones sanitarias.- Queda también prohibida la tenencia de animales, inclusive los llamados domésticos, especialmente perros y gatos, en los departamentos u otras partes del edificio, como asimismo producir ruidos u olores que puedan perjudicar o incomodar o perturbar la tranquilidad o la salud de los demás copropietarios.- ARTICULO QUINTO: Ningún copropietario podrá colocar en la azotea, muros, hall o puerta de entrada, balcones, ventanas, terrazas,

COLEGIO DE ESCRIBANOS - CAPITAL FEDERAL - REPUBLICA ARGENTINA

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MATR. 2178

aberturas o vidrios que dén al exterior de su departamento, letreros, insignias o leyendas, anuncios de cualquier naturaleza, ni aún con el pretexto que indiquen el piso o departamento que ocupa.- Queda reservada al Consorcio la facultad de permitir a terceros el uso, con fines publicitarios y de propaganda, de la azotea y/o muros exteriores del edificio, quien con el voto de todos sus integrantes podrán resolver el arriendo, a los fines expresados exclusivamente en la azotea y/o paredes exteriores, en cuyo caso los importes que se recauden se destinarán a ampliar el Fondo de Reserva.- - Asimismo ningún copropietario podrá colocar en los balcones u otras aberturas que dén al exterior, toldos cuyo color, - forma, etcétera, no se ajuste al tipo uniforme que en la oportunidad apruebe la Asamblea o el Administrador o el Re-- glamento Interno del edificio.- ARTICULO SEXTO: La división del edificio en sectores, consignada en el artículo segundo, el destino dado a las diferentes partes del mismo en los artículos anteriores, así como la proporción que se estableció para las unidades de propiedad exclusiva en consideración - al todo, no podrá modificarse sino por resolución unánime - de todos los copropietarios.- Cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios de las unidades celebren con terceros, respecto de la unidad de - propiedad exclusiva, no variará la responsabilidad que el - titular del dominio tiene ante el Consorcio de acuerdo a lo

establecido en el presente Reglamento.- ARTICULO SEPTIMO: - A las Unidades del edificio les corresponden los porcentuales de dominio que para cada propiedad se han establecido - en el artículo segundo del presente Reglamento, los cuales- son indicativos de la proporción que representa la superficie propia de cada una de las unidades, con relación a la - suma de las superficies propias de todas las unidades.- ARTICULO OCTAVO: Los porcentuales establecidos en el artículo segundo determinan: a) el valor proporcional de cada una de las unidades con relación al valor del conjunto, cualquiera fuese el precio de adquisición; b) el valor proporcional -- del derecho de cada propietario sobre los sectores, servi-- cios y/o cosas comunes del edificio; c) el valor del voto - en las asambleas sobre cuestiones del consorcio en su con-- junto; y, d) la proporción con que cada copropietario deberá contribuir al pago de las cargas comunes que devengue el uso, mantenimiento y administración del edificio, en la proporción que resulte de aplicar a ellas el porcentual que corresponde a cada unidad.- ARTICULO NOVENO: Los gastos que - se originen por las causas que a continuación se indican, - serán soportados por los copropietarios,en la proporción que resulte de aplicar al monto de los mismos los porcentuales establecidos en el artículo segundo:1) Honorarios del Administrador.- 2) Pintura, servicio, abono, mantenimiento, cambio, reparación, etcétera, de los ascensores y sus máquinas,

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MATR. 2178

A 022727578

cajas e implementos.- 3) Sueldos y cargas sociales correspondientes al encargado y/o ayudantes y/o suplentes, como asi también del personal de limpieza y/o vigilancia.- 4) Artículos y elementos de limpieza y/o vigilancia.- 5) Reposición de lámparas incandescentes, tubos fluorescentes y demás elementos de iluminación eléctrica en los lugares comunes.- 6) Pintura del edificio general.- 7) Limpieza de las partes exteriores del edificio.- 8) Energía eléctrica para el consumo o iluminación de los bienes comunes, excluído el departamento del encargado.- 9) Reparación de azoteas, veredas, escaleras, paredes exteriores, etcétera.- 10) Gastos originados por el uso que sus ocupantes hagan del edificio.- 11) Impuestos, tasas y contribuciones, cualquiera sea su naturaleza que graven el inmueble en su calidad de cosa común. 12) Reparaciones de los bienes de propiedad común necesarios para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad, decoro, asi como las que hubiere que efectuar por intimación del poder público.- 13) Primas de seguro del edificio común.- 14) Gastos en que incurra el Administrador, no involucrados en los honorarios con que se retribuya sus servicios, tales como gastos de correspondencia, notificaciones, circulares, papelería, etcétera, los de cobranza de las contribuciones a cargo de los copropietarios por cualquier concepto; los que originen las convocatorias y las correlativas Asambleas o las reuniones del Consejo de Administración

o el cumplimiento de las resoluciones, etcétera.- 15) Com-- bustibles empleados en las cosas y bienes comunes excluído- el departamento del encargado.- 16) En general cuantos más- gastos demanden los bienes y partes comunes del edificio.-- ARTICULO DECIMO: Los gastos de conservación y/o reparación que se realicen en los sectores y/o cosas de propiedad co-- mún sean o no de uso exclusivo de algún propietario, serán soportados por los copropietarios en la proporción estable- ida en los porcentuales fijados en el artículo segundo.- Las filtraciones o pérdidas de agua, vapor, gas o cualquier otro líquido o fluído, serán reparadas por cuenta del Con-- sorcio aunque se manifiestan, produzcan o provengan de par- tes o artefactos del dominio privado.- ARTICULO DECIMO PRI- MERO: Las expensas comunes se abonarán por mes adelantado, en base a los gastos incurridos en el mes inmediato ante-- rior.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO: El copropietario que no cum- la con el pago de la liquidación de gastos comunes, dentro de los diez primeros días siguientes a su presentación o con su aporte para la ampliación y/o reposición del Fondo de Re- serva, o con las contribuciones que deba efectuar para el - pago de gastos extraordinarios en los plazos que fije la A- samblea, o con el pago de todo otro importe que por cual-- quier concepto relacionado con la copropiedad del inmueble, se constituirá en mora de pleno derecho y abonará desde la- fecha en que debió efectuarse el pago y hasta que satisfaga

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MATR. 2178

A 022727579

la deuda, un interés del 10% diario y acumulativo sobre el valor convenientemente ajustado; sin perjuicio de ello, una vez cumplidos 10 días corridos desde la fecha máxima en que debió realizar el pago, previa notificación por medio fehaciente que le hará el Administrador, el propietario morosopodrá ser demandado por vía ejecutiva y para obtener el cobro, el Consorcio podrá solicitar el embargo de los bienesdel deudor y su inhibición general y/o la venta en públicasubasta de la unidad de su pertenencia y/o de otros bienesque tuviese.- Será 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 18734/49, con mención de la cantidad líquida exigible.- Las prórrogas o plazos que el Administrador y/o - el Consorcio concedan, asi como los pagos que reciban en -- cualquier forma y condición, no importarán novación en ningún caso.- ARTICULO DECIMO TERCERO: A la toma de posesión - de cada unidad, su adquirente deberá abonar en concepto decontribución que formará una Reserva Adicional para gastos-corrientes, un trimestre adelantado, o el importe que se hubiese fijado en el correlativo contrato de adquisición.- En las sucesivas ventas de cada unidad, su adquirente, en oportunidad de tomar posesión, deberá abonar el importe de un - trimestre para contribuir al pago de las "cargas comunes",- si tal importe estuviese ya determinado, o el uno por cien-

A 022727579

to del precio de la compra si no lo estuviese.- ARTICULO DECIMO CUARTO: Los gastos de conservación y reparación que se realicen en las partes de propiedad exclusiva de las unidades, asi como los impuestos que graven a las mismas estarán a cargo del respectivo propietario, salvo el supuesto contemplado en el artículo siguiente.- ARTICULO DECIMO QUINTO: Los daños que se ocasionen en los sectores y/o cosas de propiedad común, sean o no de uso exclusivo de algún copropietario, asi como los que se ocasionen en las partes de propiedad exclusiva, deberán ser resarcidos por el copropietario causante del perjuicio, ya sea que el daño resulte de los hechos y/o negligencia del copropietario o de sus familiares, huéspedes, personal a su servicio o de sus visitantes particulares.- En el supuesto de que no se pueda individualizar al causante del daño, los gastos originados por los motivos expresados, serán soportados por todos los copropietarios, aplicándose al efecto los porcentuales establecidos en el artículo segundo.- ARTICULO DECIMO SEXTO: En caso de venta, cesión o transferencia de alguna unidad, su propietario queda obligado a comunicar al Administrador, con la debida anticipación el nombre, apellido, domicilio del adquirente, asi como el escribano designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, debiendo asimismo exigir del adquirente que en la escritura exprese su conformidad al presente Reglamento y ceder al adquirente su cuota

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MAT. 2178

A 022727580

parte en el Fondo de Reserva de la Administración.- ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Es condición indispensable para la transferencia de dominio de las unidades, que a la respectiva escritura se agregue el certificado expedido por el Administrador, sobre inexistencia de deudas por gastos y expensas comunes a que alude el artículo sexto del decreto 18734/49. ARTICULO DECIMO OCTAVO: El edificio deberá estar permanentemente asegurado contra riesgo de incendio, por su valor real, correspondiendo al Administrador la contratación del seguro de incendio y de cualquier otro que la Asamblea decida.- En toda resolución de la Asamblea relativa a seguros, será necesaria una mayoría no menor del cincuenta por ciento.- El Administrador tendrá la facultad, es decir, que no será necesario resolución de la Asamblea, de reajustar los seguros de acuerdo a las tasaciones que él mismo practicará cuando lo considere conveniente.- Asimismo el Administrador estará facultado para escoger la compañía aseguradora y para encomendar a tal entidad, a pedido del respectivo copropietario deudor que tome razón respecto de la póliza global de cualquier eventual transferencia de derechos, a favor de un determinado acreedor hipotecario y aplique con referencia a la unidad de ese deudor, la cláusula adicional autorizada por la Resolución número 9933 de la Superintendencia de Seguros de la Nación.- El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los copropietarios en las propor-

ciones establecidas en el artículo segundo.- Si la prima se viere aumentada en razón de destino dado a una unidad, tal aumento estará a cargo exclusivo del propietario de la unidad causante del aumento.- ARTICULO DECIMO NOVENO: Cada propietario se obliga asimismo a: a) Comunicar al Administrador su nombre y apellido, asi como el domicilio que constituya a los efectos de las notificaciones y/o citaciones a que hubiere lugar; los datos referidos serán consignados por el Administrador en el Registro de Propietarios.- b) Comunicar al Administrador el nombre y apellido de la persona a quien haya cedido el uso de la unidad.- c) Avisar enseguida al Consejo de Administración o al Administrador, sobre cualquier desperfecto que pueda ser causa de daños o inconvenientes para los demás copropietarios, que se produzcan dentro de los límites de su unidad y cuya reparación se encuentre a cargo del Consorcio y, asimismo, ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, los arreglos y reparaciones a cargo suyo, cuya omisión pueda causar daños y/o inconvenientes a los demás copropietarios, siendo responsable de los perjuicios derivados del incumplimiento de estas obligaciones.- d) Solicitar al Administrador autorización para efectuar en el interior de su unidad u otros sectores de propiedad exclusiva, reparaciones o reformas de cualquier naturaleza que ellas fueren; en caso de que el Administrador no estuviere de acuerdo con lo solicitado, el asunto de-

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MATR. 2178

A 022727581

berá ser resuelto en Asamblea Extraordinaria.- e) Permitir- toda vez que sea necesario, al Administrador y/o personas - encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos - de interés común, el acceso a la unidad.- f) Cumplir y ha-- cer cumplir el presente Reglamento y el Interno del edifi-- cio, a la persona que a cualquier título se encuentra gozan- do de la posesión de la unidad.- Y, g) Efectuar los pagos a- que está obligado en el domicilio del Administrador.- ARTICU- LO VIGESIMO: son órganos de representación y administración de la comunidad: a) el Administrador; b) el Consejo de Admi- nistración; y, c) la Asamblea de Copropietarios.- ARTICULO- VIGESIMO PRIMERO: Se nombrará un Administrador y represen-- tante del Consorcio, por el término de UN AÑO, quien pro- cederá como mandatario a los efectos del artículo noveno, - inciso a) de la ley 13.512.- El Administrador, por el plazo fijado sólo podrá ser removido por unanimidad.- Vencido el- término de un año, de la fecha establecida en el artículo trigésimo primero podrá ser removido y sustituído por mayo- ría no menor de dos tercios de votos del total del edificio, aplicándose al efecto el porcentual establecido en el artícu- lo segundo y su designación podrá recaer en un Banco, en o- tra empresa especializada, en uno de los propietarios, o en personas ajenas al Consorcio.- En el supuesto de renuncia o en el de remoción, la entrega de la Administración se forma- lizará dentro de los 90 días corridos, siempre que el Con--

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MAT. [illegible]

A 022727582

servicio del edificio, hasta un límite del cuarenta por -- ciento del "Fondo de Administración"; por sumas superiores a la antedicha deberá solicitar autorización del Consejo de Administración; e) Llevar un Libro de Administración y otro de Actas, ambos rubricados en el Registro de la Propiedad Inmueble; f) Llevar un Registro de Propietarios; g) Remitir a los integrantes del Consorcio, con diez días de anticipación, al menos, señalado para la reunión de la Asamblea Ordinaria, el Balance, Inventario, Rendición de Cuentas del - ejercicio vencido; h) Certificar las deudas por expensas comunes de acuerdo con el artículo sexto del Decreto 18734/49 y, en su caso, las copias de las Actas correspondientes conforme a lo establecido en el artículo quinto del mismo de-- creto.- i) Custodiar la documentación relacionada con el inmueble general; j) Llevar las cuentas corrientes de los copropietarios correlativas de las expensas comunes; k) Representar al Consorcio directamente o por apoderados, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o judiciales, nacionales o provinciales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del Consorcio de Copropietarios; l) Verificar las infracciones al presente Reglamento y/o al Reglamento Interno del edificio; m) Designar y despedir al encargado y/o ayudante- y/o suplente, como asi también al personal de servicio, limpieza, vigilancia y demás empleados del Consorcio y estable

cer su remuneración; n) Vigilar que el antedicho personal - cumpla sus funciones estrictamente; o) Atender las quejas - de los propietarios por cualquier causa, las que se harán - constar en un libro "ad-hoc"; p) Efectuar las citaciones para las Asamblea; q) Resolver, siendo ello posible, toda divergencia sobre los propietarios u ocupantes de las unidades; r) Inspeccionar el edificio, en cualquier momento, e - inclusive las unidades, cuando ello sea necesario, para la - ejecución de trabajos que beneficien a la comunidad; y, s) - Reunir al Consejo de Administración, toda vez que lo considere justificado, en razón de las atribuciones de tal Consejo.- ARTICULO VIGESIMO TERCERO: El Administrador por si, o por apoderado, en la atención de asuntos judiciales, en los que el Consorcio sea parte, queda expresamente facultado para comparecer en juicios como actor, demandado, tercerista o querellante, en todas las instancias a que haya lugar, inclusive en asuntos de jurisdicción criminal, cualquiera sea la naturaleza de los mismos y la jurisdicción legal o territorial, como también la competencia a que pertenezcan; usar o interponer toda clase de recursos e iniciar, proseguir y llevar a término cualquiera juicios o procedimientos previstos en los cargos procesales y demás leyes nacionales o provinciales, demandar, contestar demandas, interponer toda - clase de excepciones, ofrecer o producir toda clase de pruebas, poner posiciones, nombrar peritos, contadores, tasado-

VICTOR ROBLES DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MAT. 2178

A 022727583

res, martilleros y calígrafos, tachar testigos, prorrogar jurisdicciones, recusar, deferir juramentos, decir de nulidad, prestar cauciones efectivas o juratorias; renunciar al derecho de apelar, desistir de apelaciones promovidas, transar, renunciar privilegios, conceder quitas, cobrar, percibir, dar recibos, pedir desalojos, lanzamientos, embargos, secuestros e inhibiciones; pedir autos de quiebra y sus levantamientos; asistir a juntas de acreedores en juicios de convocatorias y/o quiebras y solicitar en ellas la verificación de créditos; votar la quiebra, votar concordatos, aceptar o renunciar y ejercer el cargo de liquidador que se le confiera al Consorcio en quiebras, liquidación sin quiebra, concursos u otros juicios universales, reservar derechos del Consorcio, para impugnar o plantear incidentes de verificación, revisar expedientes en los cuales el Consorcio es o sea parte o tenga interés de parte, abrir y tramitar sucesiones, absolver posiciones y, en general, realizar cuantos más actos, gestiones y diligencias fueren precisos para el mejor desempeño del mandato.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO: El Consejo de Administración estará compuesto por no menos de tres copropietarios que habiten el edificio.- Sus miembros serán elegidos en las Asambleas Ordinarias y durarán un año en sus funciones; podrán ser reelectos tantas veces como la Asamblea lo decida y su cargo será "ad-honorem".- ARTICULO VIGESIMO QUINTO: El Consejo de Adminis-

tración carecerá de facultades ejecutivas, ya que ellas son privativas del Administrador; constituirá un nexo entre los copropietarios y el Administrador y actuará, el líneas generales, como informante y/o asesor del Administrador en las cosas puramente formales de la Administración y con el propósito de evitar perder el tiempo en asuntos de relativa importancia.- Tanto el Consejo, cuanto sus miembros aisladamente, no podrán impartir órdenes al personal de portería, servicio, etcétera, asi como tampoco a los profesionales, obreros, contratistas, etcetera, designados para realizar tareas en el edificio, ya que ello será facultad exclusiva e indelegable del Administrador.- En tanto no se efectúe la primera Asamblea Ordinaria, el Administrador podrá elegir, si lo desea, los miembros que han de integrar el primer Consejo.- ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Cada ejercicio financiero durará un año, debiendo la Asamblea fijar la fecha de iniciación y vencimiento del mismo, la que solo podrá ser modificada por ella.- ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones, despidos de personal u otros gastos especiales o imprevisibles, deberá constituirse un "Fondo de Reserva", con el carácter de contribución ajena a la ordinaria.- Sobre su monto resolverá anualmente la Asamblea Ordinaria.- Los copropietarios que tomaren posesión de sus unidades antes de celebrarse la primera Asamblea Ordinaria, aportarán a dicho

VICTOR ROBERTO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MAT. 2178

A 022727584

"Fondo de Reserva" en el acto de otorgárseles la posesión, el uno por ciento, calculado sobre el precio actualizado, en los correlativos boletos de compraventa, para sus respectivas unidades.- El Fondo de Reserva, que no ganará intereses, quedará depositado en poder del Administrador, quien podrá hacer uso del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo vigésimo segundo y/o utilizarlo para compensar las deudas del Consorcio para con él, debiendo rendir cuentas de tal Fondo, en oportunidad de celebrarse la Asamblea Ordinaria.- Para el pago de los gastos mensuales, se constituirá un --- "Fondo de Administración", con el carácter de contribución ordinaria y que deberá ser equivalente al promedio de gastos del último bimestre, efectuando su actualización el Administrador, en forma automática, en caso de no ser suficiente.- ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: Los copropietarios para sus deliberaciones y decisiones, celebrarán Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.- La primera Asamblea Ordinaria se llevará a cabo dentro del año de otorgada la escritura traslativa de dominio de la primera unidad funcional vendida y las sucesivas anualmente, en el curso del mes que fije la Asamblea, debiendo mediar entre el cierre del ejercicio y el mes fijado, por lo menos, dos meses.- Tocante a la forma de llevar a cabo las Asambleas se establece lo siguiente: a) CITACION Y LUGAR: La citación, con indicación del carácter y asuntos a tratar, se remitirá por intermedio del Adminis-

trador a los integrantes del Consorcio, o a sus representantes, debidamente designados, al domicilio legal por ellos constituído, o en su defecto al de la unidad objeto de la propiedad, con una anticipación no menor de diez días corridos para las Asambleas Ordinarias y de cinco días corridos para las Asambleas Extraordinarias.- Las reuniones se celebrarán en el lugar que fije el Administrador, a la hora que la citación indique.- Se iniciará con una tolerancia no mayor de media hora.- b) CLASE DE ASAMBLEA: 1) Asambleas Ordinarias: Tendrán lugar en las oportunidades señaladas.- En ellas serán considerados el Balance, Inventario, Rendición de Cuentas e Informe que presente el Administrador, relativos al ejercicio vencido.- Si fracasare la primera convocatoria por falta de quorum, la Asamblea se celebrará media hora después en segunda convocatoria.- La segunda convocatoria tendrá lugar cualquiera sea el número de copropietarios presentes y/o porcentajes que representen, de acuerdo al artículo segundo.- En segunda convocatoria quedarán definitivamente aprobados el Balance, Inventario, Rendición de Cuentas y Plan de Gastos presentados por el Administrador, salvo que resolvieren su rechazo la mitad más uno, al menos, de los votos integrantes del Consorcio.- De no concurrir ninguno de los copropietarios a la segunda convocatoria, el Administrador hará constar tal circunstancia en el Libro de Actas, con transcripción del Orden del Día y en tal caso el

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MAT. 2178

A 022727585

Balance, Inventario, Rendición de Cuentas y plan de gastos presentados, quedarán aprobados; 2) Asambleas Extraordinarias: Se celebrarán cada vez que el Administrador lo considere necesario, o cuando un grupo de copropietarios que represente por lo menos el treinta y tres por ciento de los votos de los integrantes del Consorcio, lo solicite por escrito al Administrador, indicando los asuntos a tratar.- En caso de no obtenerse "quorum" suficiente, los interesados podrán por si, o por intermedio del Administrador, solicitar al Juez, la citación que prescribe el artículo décimo de la ley 13.512.- C) PRESIDENCIA: Las Asambleas serán presididas por el Administrador o su representante, debiendo en el acto de constitución de las mismas, procederse a la designación de uno o dos copropietarios para que firmen el acta conjuntamente con el Presidente.- En ausencia del Administrador, los presentes podrán elegir un Presidente "ad-hoc", mediante la constitución previa de la sesión presidida en esa emergencia por el propietario que los presentes designen.- El Presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de la Asamblea.- Durante las deliberaciones el Presidente tendrá voz pero no voto, excepto en los casos de empate en la votación, en los que con su voto desempatará.-En ningún caso y bajo ningún concepto podrá el Administrador,en su carácter de tal, intervenir en las votaciones de la Asamblea, en las que se traten cuestiones directa-

mente relacionadas con su gestión de Administrdor.- d) REGLAS PARA DELIBERAR: Las reglas para deliberar las sancionarán los copropietarios constituídos en reunión.- e) QUORUM: El quorum necesario para poder sesionar queda fijado en un número de integrantes del Consorcio, presentes ellos o sus mandatarios, cuyos votos representen por lo menos el cincuenta por ciento del total.- Fracasada la Asamblea en primera convocatoria por falta de quórum, la misma quedará automáticamente convocada para los treinta minutos siguientes, pasados los cuales, la Asamblea quedará constituída, sin necesidad de otra notificación, ya que la primera servirá para ambas.- En segunda convocatoria, la Asamblea tendrá lugar cualquiera sea el número de copropietarios presentes y podrá resolver cualquier punto del Orden del Día, salvo los que por la ley y este Reglamento requieran mayorías especiales. f) COMPUTO DE VOTOS: Cualquiera sea el asunto sometido a la consideración de los integrantes del Consorcio, asi como la mayoría exigida por este Reglamento, el voto de cada propietario valdrá tanto como cuanto representa el porcentual asignado a su respectiva unidad en el artículo segundo de este reglamento.- g) MAYORIAS NECESARIAS: 1) UNANIMIDAD: Se requiere el voto de todos los integrantes del Consorcio para resolver los siguientes asuntos: a) modificar el destino fijado a las respectivas partes comunes del inmueble; b) alterar los porcentuales establecidos para cada unidad de pro-

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO

A 022727

piedad exclusiva; c) disponer la realización de excavaciones, sótanos o cualquiera obras que afecten el inmueble común, asi como el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el último construído; y, d) hipotecar el edificio y el terreno sobre el cual se asienta.- 2) MAYORIA DE DOS TERCIOS: Se requieren los dos tercios del total de votos del Consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: a) realización de innovaciones y/o mejoras en la decoración de cualesquiera de las partes del edificio; b) designar, remover y fijar los honorarios del Administrador y disponer y/o ratificar lo actuado por el Administrador al respecto, en lo tocante a remuneraciones del personal del edificio; c) ampliación o reducción y/o destino del Fondo de Reserva; d) suprimir el funcionamiento de determinados servicios; e) reformar el presente Reglamento, en tanto no se trate de lo previsto en el inciso a) y/o b) del punto 1) de este apartado; y, f) aprobar y reformar el Reglamento Interno del edificio. 3) SIMPLE MAYORIA: Se requiere el voto de la simple mayoría de los presentes en las Asambleas, para resolver sobre cualquier asunto incluído en el Orden del Día de la convocatoria y respecto del cual no se hayan establecido en artículo alguno del presente Reglmento reglas para su aprobación o rechazo.- h) REPRESENTACIONES: Los copropietarios podrán hacerse representar en las Asambleas por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con

la firma certificada por escribano público, por un Banco o por el Administrador.- Un mismo mandatario no podrá representar a más de tres consorcistas.- El Administrador no podrá actuar como mandatario de ningún copropietario.- Si una unidad perteneciera a más de un propietario, éstos deberán unificar representación.- i) RESOLUCIONES: Las resoluciones de las Asambleas, conforme a la ley y este Reglamento son obligatorias para todos los copropietarios ausentes y disidentes, salvo los casos especiales previstos en los artículos décimo segundo y décimo sexto de la ley 13.512 y deberán ser comunicados a todos los copropietarios por el Administrador, dentro de los treinta días de realizada la Asamblea.- j) AUSENTES: Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y válidas aún para los copropietarios que no hubiesen concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia.- Las resoluciones aprobatorias de tópicos no enumerados expresamente en el Orden del Día y definidos en él como "asuntos varios" o "asuntos generales" tendrán valor sólo como "recomendaciones".- ARTICULO VIGESIMO NOVENO: El Administrador queda autorizado para expedir las siguientes certificaciones: 1) certificados sobre deudas por expensas comunes de acuerdo con el artículo sexto del decreto 18734/49.- 2) El certificado de las copias de las Actas de Asambleas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo quinto del decreto antes citado; y, 3) Toda otra-

VICTOR ALBERTO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
M.N.F. 278

A 022727587

certificación, que al efecto fuere menester.- ARTICULO TRIGESIMO: El hecho de ser dueño exclusivo de una o más unidades y, por tanto, integrante del Consorcio y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio, importa el conocimiento y la aceptación del presente Reglamento, como asi también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial, correlativa de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales Nacionales Ordinarios en lo Civil de la Capital Federal, con exclusión de toda otra, quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyan no importarán prórroga jurisdiccional.- ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: En este acto queda designado como primer Administrador del Consorcio y representante legal del mismo don Héctor Luis ABELEDO, con domicilio legal en Avenida La Plata 2435 de la Capital Federal, quien procederá como mandatario a todos los efectos previstos en este Reglamento y en la ley número 13.512, sus reglamentaciones, decretos y leyes de aplicación subsidiaria.-Asimismo en el indicado queda fijado el domicilio legal del Consorcio.-El Administrador designado podrá renunciar a este mandato en cualquier momento y, asimismo, podrá ser reemplazado por quien designe el Consorcio de acuerdo a lo establecido en la Ley 13.512.- El Administrador y representante legal del Consorcio percibirá como honorarios en retribución de sus servicios, la suma de un millón quinien-

tos mil pesos, indexados bimestralmente conforme los aumentos del costo de vida según índices suministrados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos u otro organismo que lo reemplace.- YO EL AUTORIZANTE HAGO CONSTAR, de acuerdo a la documentación presentada por el compareciente y a los certificados del Registro de la Propiedad números 353109 y 353108 de fecha 15 de noviembre de 1982: I) TITULO: Le pertenece al otorgante, lo edificado por haberlo hecho constuir a su costa y el terreno por compra que hizo, siendo del mismo estado civil actual, a don Horacio Moisés Dayenoff y Svartzman, según escritura del 13 de setiembre de 1974, pasada ante el escribano de la ciudad de San Justo, Partido de La Matanza, Provincia de Buenos Aires, don Aníbal Guillermo Dominguez, al folio 1145 del Registro 39 a su cargo.- II) REGISTRACIONES: Inscripto el dominio en la Matrícula 18-4688.- III) NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción 18, Sección 21, Manzana 109, Parcela 17.- IV) INFORME REGISTRAL: El dominio consta en la forma expresada a nombre del otorgante, por el que no se registran inhibiciones para disponer de sus bienes y el aqui descripto no reconoce embargos, locación, ni más derecho real que una hipoteca en primer grado por la suma de $ 55.000.000,- a favor de "Credicab Caja de Crédito Cooperativa Limitada", inscripta en la referida Matrícula.- V) SEGURO CONTRA INCENDIO: El edificio general se encuentra asegurado contra incendio en "Mayo Compañía Argentina de Se-

ACTUACION NOTARIAL

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MATR. 2178

A 022727572

guros S.A.", por la suma de $ 8.000.000.000,- según póliza con vencimiento al 9 de marzo de 1983.- PREVIA LECTURA, firma ante mi, doy fe.- Adolfo LEON VELEZ.- V. R. DI CAPUA.- Está mi sello.- CONCUERDA con su matriz que pasó ante mi al folio 6456 del Registro 241 de mi adscripción, doy fe.- PARA EL CONSORCIO DE COPROPIETARIOS expido el presente primer testimonio en diecisiete fojas de actuación notarial numeradas correlativamente de la A 022.727.572 a la presente, que sello y firmo en el lugar de otorgamiento, a veintiseis de noviembre de mil novecientos ochenta y dos.-

VICTOR RODOLFO DI CAPUA
ESCRIBANO PUBLICO
MATR. 2178

MINISTERIO DE JUSTICIA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
Buenos Aires, 15 Dic 1982
REGISTRADO Reglamento de Copropiedad
en la MATRICULA N° FR 18-4688/0

23 DIC 1982

PROPIEDAD INMUEBLE

B121

NOTARIAL

GELLY 3572

A 022727588

187811 15 DIC. 1982

REPUBLICA ARGENTINA
DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA
15-12-82 3 8 4 1 4
CAJA Nº 52
LEY DE SELLOS
000.500

M. MOLIN...
EX-LIQUIDADOR
DE LA PROP...