Reglamento Copropiedad Marcelo T de Alvear 1608

Folio 777

M 1420960

DOS PESOS 2 PESOS

LIBERO N. ZIMMERMANN ESCRIBANO

PRIMER TESTIMONIO.-NUMERO TRESCIENTOS CUARENTA.-En la Ciudad de Buenos-Aires,a dos de Noviembre de mil novecientos cincuenta y tres,ante mí,,-escribano autorizante y testigos que suscriben,comparecedon LUIS COLOMBO,casado en primeras nupcias con doña Paulina Bardellini,hijo de Bautista Colombo y de Carolina Ferrario,italiano,domiciliado en la calle Vidéla Dorna número treinta y seis,de esta Ciudad,mayor de edad,de mi conocimiento,doy fé y dice:Que es propietario de una finca ubicada en la zona Norte de esta Capital,con frente a la calle Charcas antes número mil seiscientos seis,actualmente números mil seiscientos dos;mil seiscientos seis,mil seiscientos ocho y mil seiscientos doce,esquina Montevideo antes sin número,hoy número novecientos noventa y seis,edificada en terreno compuesto de nueve metros ochenta y cinco centímetros de frente al Este sobre la calle Montevideo;diez metros diez centímetros en el Oeste lindando con Cornelio Villar;diez y siete metros treinta y dos centímetros en el Norte con frente a la calle Charcas;y diez y siete metros treinta y dos centímetros en el Sud,lindando con Eusebia Estrada de Mendia;o lo poco más o menos que resulte dentro de sus muros divisorios que son medianéros.-LE CORRESPONDE por compra al doctor Mariano-José Drago,con fecha primero de septiembre de mil novecientos cuarenta-y uno,por escritura pasada ante el escribano de esta ciudaddon Carlos-Rezzónico Noseda,que en testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad en la zona Norte,como mil seiscientos setenta y seis,folio ochenta y cinco bajo el número ciento cincuenta y nuevemil doscientos-treinta y ocho,doy fé.-DEL CERTIFICADO del Registro de la Propiedad que se agrega a la presente resulta:que el propietario no tiene inhi-

bición y que lo deslindado cuyo dominio consta no reconoce hipoteca ni-
embargo .-El inmueble deslindado consta de tres locales para negocio y-
seis departamentos distribuídos en la siguiente forma:Planta baja,local
número uno,planta baja local número dos,y planta baja local número tres;
primer piso,departamento número cuatro;segundo piso,departamento número
cinco;tercer piso,departamento número seis;cuarto piso,departamento nú-
mero siete;quinto piso,departamento número ocho;y sexto y septimo pisos
departamento número nueve,los que han sido subdivididos de acuerdo a las
disposiciones de la ley trece mil quinientos doce y Decreto Reglamenta-
rio a los efectos de su venta,constando cada uno de éllos de las super-
ficies propias que a continuación se determinan.-PLANTA BAJA:Local nú-
mero uno,con entrada exclusiva por el número mil seiscientos dos de la-
calle Charcas,veinte metros sesenta y siete decímetros cuadrados.-Local-
número dos,con entrada exclusiva por el número mil seiscientos seis de-
La calle Charcas,diez y ocho metros ochenta y siete decímetros cuadra-
dos.-Localnúmero tres,con entrada exclusiva por el número mil seiscien-
tos doce de la calle Charcas,diez y seis metros setenta y siete decíme-
tros cuadrados.-PRIMER PISO:Departamento número cuatro,ciento veinte y-
tres metros veinte y ochodecímetros cuadrados,más un depósito ubicado -
en el sótano designado con igual número,con una superficie de cuatro me-
tros cincuenta y siete decímetros cuadrados,lo que hace una superficie-
propia total de ciento veinte y siete metros ochenta y cinco decímetros-
cuadrados y seis balcones comunes de uso exclusivo.-SEGUNDO PISO:Depar-
tamento número cinco,ciento veinte y tres metros veinte y ocho decíme -
tros cuadrados y seis balcones comunes de uso exclusivo.-TERCER PISO; -

M 1420961

DOS PESOS 2 PESOS

3

Departamento número seis,ciento veinte y tres metros veinte y ocho decímetros cuadrados,más un depósito ubicado en el sótano,designado con igual número,con una superficie de tres metros once decímetros cuadrados,lo que hace una superficie propia total de ciento veinte y seis metros -- treinta y nueve decímetros cuadrados y seis balcones comunes de uso exclusivo.--CUARTO PISO:Departamento número siete,ciento veinte y tres metros veinte y ocho decímetros cuadrados más un depósito ubicado en el sótano,designado con igual número,con una superficie de cuatro metros - sesenta y un decímetros cuadrados,lo que hace una superficie propia total de ciento veinte y siete metros ochenta y nueve decímetros cuadrados.--QUINTO PISO:Departamento número ocho,ciento veinte y tres metros - veinte y ocho decímetros cuadrados,más un depósito ubicado en el sótano designado con igual número,con una superficie de tres metros sesenta y dos decímetros cuadrados,lo que hace una superficie propia total de -- ciento veinte y seis metros noventa decímetros cuadrados y seis balcones comunes de uso exclusivo.--Departamento número nueve,ciento nueve metros- ochenta decímetros cuadrados en el sexto piso y seis balcones y una galería abierta comunes de uso exclusivó;y setenta y ocho metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados en el séptimo piso y dos balcones comunes de uso exclusivo,siendo la superficie propia total de las dos plantas - de ciento ochenta y ocho metros treinta y ocho decímetros cuadrados.--Y-don Luis Colombo continúa diciendo:Que en uso de las atribuciones que-le acuerda el artículo primero del Decreto diez y ocho mil setecientos-treinta y cuatro del año mil novecientos cuarenta y nueve,viene por la-presente a otorgar por escritura pública el reglamento de copropiedad-

a que se refiere la citada ley,el que es del tenor siguiente.-TITULO - PRIMERO.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS,RESPECTO A LAS PARTES DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMUN.-ARTICULO PRIMERO:Son - de propiedad común de todos los copropietarios:El terreno,los cimientos muros maestros,techos,muros divisorios, de los departamentos,manzardas,- sótano,excluidos los depósitos propios,entrada por el número mil seis- cientos ocho de la calle Charcas y entrada de servicio por el número -- novecientos noventa y seis de la calle Montevideo;patios;hall,dependencias del portero,compuestas de dos habitaciones y water closset;pasaje,- pórticos,baño,casilla de teléfono,escaleras,paliers,balcones,galería- - abierta en el sexto piso,planta azotea,sala de máquinas y local tánque- los depósitos especiales y artefactos destinados al servicio de incen - dio;los ascensores e instalación de calefacción central y todos los ar- refactos e instalaciones existentes en el inmueble para servicios de - beneficio común;y todas aquellas partes del edificio sobre las cuales - ningún copropietario pueda invocar dominio exclusivo por su título de - adquisición.-Los bienes de propiedad común en ningún caso pueden perder tal carácter salvo resolución unánime de todos los copropietarios.-ARTICULO SEGUNDO:La proporción establecida en el artículo diez y ocho de- este reglamento para el pago de gastos comunes determina -también:a)El- valor proporcional de cada departamento con relación al valor conjunto- del edificio.-b)El valor proporcional del derecho del propietario de cada departamento,sobre el conjunto de bienes comunes del inmueble.-Esta- proporción es definitiva para todos los efectos legales y reglamentarios sin que en ningún caso pueda tenerse en cuenta el acrecentamiento del-

M 1420962

DOS PESOS 2 PESOS

8

5

valor resultante de las mejoras u obras de embellecimiento que un propietario introdujere en el departamento de su propiedad.-ARTICULO TERCERO: El propietario de cada departamento lo es con relación a la superficie y espacio adquiridos en propiedad según los términos de su título de adquisición y planos registrados, dentro de cuyo ámbito podrá ejercer todos los derechos de dominio que le correspondan, en cuanto no afecten las disposiciones de la ley trece mil quinientos doce, su Decreto Reglamentario y el presente reglamento.-Podrá también hacer uso de las partes del edificio de propiedad común, de conformidad a este reglamento, debiendo ajustar su conducta al orden, moralidad, decoro y reglas de convivencia según los artículos seis y quince de la ley trece mil quinientos doce.-ARTICULO CUARTO: Sin perjuicio de la copropiedad establecida sobre muros maestros y muros y tabiques divisorios, cada propietario debe atender a su exclusivo costo el mantenimiento y reparación del pavimento, bovedillas puertas, ventanas, cielorrasos, revoques, pinturas, instalación eléctrica, y artefactos eléctricos y sanitarios y demás obras que sean de carácter interno de su respectivo departamento.-Las reparaciones y conservación de cañerías de agua y calefacción, corresponden a la comunidad, considerándose gastos comunes.-ARTICULO QUINTO: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en su departamento, las reparaciones cuya omisión pueda representar daños o inconvenientes a los demás copropietarios y es responsable de los daños resultantes del incumplimiento de, esta obligación.-Antes de iniciar en el interior del departamento reparaciones o reformas de cualquier naturaleza que puedan afectar directa o indirectamente las partes comunes del edificio, el propietario del departamento

deberá requerir autorización de la administración.-En caso de negativa-
la decisión queda al arbitrio de la Asamblea de Copropietarios que debe-
rá reunirse por citación del administrador dentro del plazo máximo de -
quince días,contados desde la fecha de la comunicación denegando el per-
miso.-No reuniéndose la Asamblea o no pronunciándose al respecto,el pro
pietario podrá,bajo su responsabilidad,ejecutar las modificaciones.-AR-
TICULO SEXTO:Los departamentos no podrán ser destinados bajo ningún con
cepto a industrias,talleres,sanatorios,oficinas públicas,remates,consul-
torios de enfermedades infecto-contagiosas,casas de pensión,depósitos -
de mercadería o su venta,restaurantes,alquiler de habitaciones con o sin
mobiliario y toda otra actividad contraria a la tranquilidad,decencia mo
ralidad,etcétera,del edificio,sin que ello signifique prohibir la cohabi-
tación de más de una familia en el mismo departamento,ni tampoco que los
ocupantes de hoy de cada uno de los departamentos,los sigan destinando al
uso actual y mientras están por ellos ocupados.-ARTICULO SEPTIMO:Todo tra-
bajo o actividad que produzca ruidos,cualquiera sea su clase o naturaleza,
no podrá comenzar antes de la hora ocho y deberá cesar indefectiblemente a
la hora veinte y dos.-El uso de aparatos de radio o instrumentos de música
estan igualmente sometidos a este horario,toda vez que su empleo trascienda
a los departamentos vecinos.-Queda prohibido la tenencia de animales que
puedan causar daños o molestias al vecindario.-Queda igualmente prohibido:a)
Arrojar toda clase de objetos o desperdicios a los patios interiores y a la
vía pública;b) acumular basuras en los departamentos,las que deberán ser
eliminadas diariamente de los mismos;c)introducir o mantener en depósito en
el edificio,aunque sea -

M 869451

bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propieta
rio,materias inflamables,explosivas,antihigiénicas,que produzcan humedad
malos olores,humo o toda clase de molestias al vecindario;d)tender ropa
en los tabiques,ventanas,balcones,etcétera,debiendo hacerlo únicamente en
los lugares especialmente destinados para ese fin;e)fijar en los tabiques
divisorios clavos o soportes que puedan perjudicar al departamento veci-
no.Son también normas a las que debe ajustar su conducta cada propieta-
rio;a)conservar su departamento en perfecto estado de aseo;b)los vendedo
res ambulantes no tendrán acceso al edificio,pudiendo solo hacerlo los -
repartidores habituales de comestibles u otros artículos,hasta la hora-
que fije la administración;c)Las puertas de calle permanecerán abiertas
desde la hora siete hasta las veinte y una hora;d)las puertas de los de-
partamentos deben estar permanentemente cerradas;e)la puerta de calle de
be permanecer libre,del mismo modo que los vestíbulos y corredores del -
edificio;f)la correspondencia,cartas,periódicos,etcétera,serán entregados
directamente por el portero en cada departamento;g)el transporte de mue-
bles u otros objetos pesados,así como las mudanzas,deben hacerse por el
sistema de aparejos,siendo cada propietario responsable de los daños que
este transporte ocasionara a las partes de propiedad común.--ARTICULO CU
TAVO:Está prohibido colocar sobre el frente del edificio,con excepción-
de la parte que corresponde a los locales de negocio,toda clase de insig
nias,letreros,anuncios y banderas de propaganda,aún cuando ocupen sola-
mente el espacio que corresponde a un solo departamento.Salvo resolución
expresa de la asamblea,tomada por dos tercios del total de los votos,no-
podrá ayrendarse el frente ni las paredes externas del edificio para la-

instalación de letras de propaganda.-Está también prohibido colocar insig
nias letreros y anuncios de toda especie en los vestíbulos de entrada,co
rredores,escaleras,ascensores y demás partes comunes del edificio,salvo
las que se inserten en las puertas de los respectivos departamentos,siem
pre que no alteren la estética del lugar.En casos especiales,la adminis-
tración podrá conceder la inserción de chapas indicadoras,de tamaño no-
mayor de veinte y cinco por quince centímetros,en un tablero especial que
se pondrá en la puertade entrada del edificio a ese exclusivo objeto.AR
TICULO NOVENO:Está prohibido ocupar en cualquier forma y para cualquier
objeto,aunque fuera temporalmente,los lugares y corredores de uso y pro-
piedad común,como también introducir construcciones,casillas y otras aná
logas en los balcones,terrazas,ventanas,etcétera,que den a la vía públi
ca o a los patios interiores del edificio.Solo podrán usarse los balcones
terrazas y ventanas para pequeñas macetas de plantas o flores,toda vez -
que la humedad no perjudique a los vecinos.En general,está prohibido rea
lizar toda clase de obras y depositar materiales,mercaderías u objetos en
los lugares de uso y propiedad común y realizar todo acto que pueda com-
prometer la estabilidad,estética y buen gusto del edificio o puedan sig
nificar daño o molestia o perjudicar la visuala los demás propietarios.
ARTICULO DECIMO:Cada propietario deberá notificar a la Administración por
telegrama colacionado,su nombre,apellido y fecha y particularidades del
acto de su adquisición,y comprobar tales circunstancias con la exhibición
que deberá hacer al Administrador dentro de los treinta días de la adqui
sición,de sus títulos de propiedad a efectos de la toma de razón de tales
circunstancias,para su anotación en el Registro de Propietarios.-El ad-

N 1420971

DOS PESOS 2 PESOS

ministrador dejará constancia en el título de esta toma de razón y del domicilio constituído.En defecto del cumplimiento de estas formalidades será tenido por propietario el que figure en el Registro respectivo y por domicilio el que figure en el mismo.El domicilio deberá ser fijado en el radio de la Capital Federal y no siendo así se considerará domicilio legal el del departamento de su propiedad.Para todas las acciones legales deberá aceptarse la competencia de los Tribunales Civiles Ordinarios de esta Capital,con exclusión de toda otra jurisdicción.ARTICULO DECIMO PRIMERO:En caso de venta o transferencia del departamento de su propiedad, cada copropietario se obliga:a)a comunicar a la administración el nombre, apellido y domicilio del adquirente,conforme al artículo diez de este Reglamento,comunicación que será recibida a simple título preventivo;b)a ceder al nuevo adquirente su cuota parte de los fondos de reserva de la administración para atención de los gastos comunes y extraordinarios,conforme a la certificación que expedirá el administrador.-ARTICULO DECIMO SEGUNDO:Cada propietario deberá,toda vez que sea necesario,permitir el ingreso a su departamento,de las personas encargadas de proyectar,inspeccionar o realizar trabajos de interés común,los que deberán ejecutarse con la máxima celeridad y cuidado para evitar molestias y dificultades a los ocupantes.-ARTICULO DECIMO TERCERO:En caso de cesión o enajenación de su propiedad,el cedente o vendedor deberá denunciar como parte integrante y esencial del acto de enajenación,el Presente Reglamento de Copropiedad,a cuyos términos el comprador o cesionario deberá expresar por escrito,su conformidad.-Es también obligación de las partes comunicar por telegrama colacionado al administrador,el nombre,apellido y domicilio

del nuevo propietario y la fecha y particularidades del acto de venta o cesión.El nuevo adquirente es responsable ante la comunidad de todos los gastos y erogaciones imputables al departamento enajenado por todo el año en curso.-ARTICULO DECIMO CUARTO:Todas las obligaciones que en virtud de la ley,su decreto reglamentario y el presente reglamentoson a cargo delos copropietarios,regirán igualmente para los nuevos adquirentes,inquilinos usuarios u ocupantes por cualquier título,de cada uno de los departamentos,a quienes cada-copropietario deberá hacer conocer su contenido.Una copia del presente reglamento será entregada para su cumplimiento a cada uno de los copropietarios.-ARTICULO DECIMO QUINTO:Queda prohibido el uso del ascensor a los niños no acompañados de adultos.-TITULO SEGUNDO:DE LA CONTRIBUCION A LOS GASTOS COMUNES.ARTICULO DECIMO SEXTO:Todos los copropietarios están obligados a contribuir a los gastos necesarios para el mantenimiento y conservación de las cosas y bienes de uso común,en proporción a los porcentajes establecidos en el artículo diez y ocho de este reglamento.-ARTICULO DECIMO SEPTIMO:Los gastos de reparación interna son a cargo exclusivo de cada propietario quienes deberán soportar integramente los gastos que originen a la comunidad,hechos provocados por negligencia de su familia,huéspedes,personal de servicio,inquilinos,dependientes o visitantes.-ARTICULO DECIMO OCTAVO:Los gastos de conservación y mantenimiento del edificio,gastos de administración y en general todos los que afecten al conjunto del edificio,comprendidos los departamentos,serán soportados por los copropietarios en proporción al valor de cada uno de los departamentos en relazión al conjunto,que es la que a continuacion se determina:Planta baja,local numero uno,el dos ochenta y dos por ciento;/ /planta baja,local numero dos,el dos cuarenta y/

cinco por ciento;planta baja local número tres,el dos diez y nueve por-
ciento;primer piso,departamento número cuatro,el trece setenta y dos por
ciento;segundo piso,departamento número cinco,el trece cincuenta y nue-
ve por ciento;tercer piso,departamento número seis,el catorce diez y -
ocho por ciento;cuarto piso,departamento número siete,el catorce cuaren
ta y cinco por ciento;quinto piso,departamento número ocho,el catorce -
cincuenta y nueve por ciento;sexto yséptimo pisos,departamento número -
nueve,el veinte y dos/cero/uno por ciento.-ARTICULO DECIMO NOVENO:El servi -
cio de agua caliente funcionará normalmente todos los días del año entre
las horas que fije la administración.-La calefacción central funcionará
únicamente en la temporada de invierno y será suministrada entre las -
fechas y horas que disponga la administración,con anuencia del Consejo-
de Administración.-ARTICULO VIGESIMO:El edificio deberá estar asegurado
contra incendio,explosiones de gas y hechos análogos y contra la respon
sabilidad civil por daños a terceros.-El monto del seguro y responsabi-
lidad civil serán determinados por la Asamblea.-El pago de primas es -
considerado gasto común.-ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:Ningún copropietario
podrá sustraerse al pago de contribución a los gastos que le correspon-
den,aunque hiciere abandono y renuncia a su departamento.-TITULO TERCE
RO.-ADMINISTRACION,CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ASAMBLEA.-ARTICULO VIGE
SIMO SEGUNDO:Son órganos de representación y administración de la comu-
nidad:a)El administrador.-b)El consejo de Administracion.-c)La Asamblea.
ARTICULO VIGESIMO TERCERO:El administrador es designado y removido por-
la Asamblea,pudiendo recaer la designación en uno de los copropietarios
o en persona extraña a la copropiedad.-La administración tendrá una vi-

+ Año adm. 1-VI al 31-V

gencia de un año,pudiendo renovarse indefinidamente.-El administrador - renunciante o cesante hará entrega dentro de los quince días de la renuncia o cesantía,de toda la documentación,libros y actuaciones,etcétera, - en su poder,al Consejo de Administración.-ARTICULO VIGESIMO CUARTO:El - administrador recaudará los aportes de gastos que deban satisfacer los - propietarios.-Deberá proyectar un presupuesto de gastos comunes para el- período de un año,que se inicia el primero de Junio cada año y termina- el treinta y uno de mayo del año inmediato siguiente.-En dicho presupuesto se determinará el aporte de cada propietario,según los porcentajes - del artículo diez y ocho y se adicionará el que le corresponda sufragar- en concepto de impuesto inmobiliario de su departamento.-El aporte total será recaudado mensualmente,entregando recibo por el monto recibido.-El proyecto de presupuesto será sometido a consideración de la Asamblea, - quien podrá aceptarlo por simple mayoría de votos presente, debiendo - reunirse a tal efecto,dentro de la primera quincena del mes de Junio de cada año.-Se constituirá,mediante un aporte especial extraordinario,un- fondo de reserva para cubrir posibles déficits del presupuesto de gas - tos.-El monto de esta reserva lo determinará la Asamblea en la misma - oportunidad de considerarse el presupuesto del ejercicio a iniciarse. - ARTICULO VIGESIMO QUINTO:Siendo insuficientes los fondos recaudados en - concepto de aportes para cubrir gastos,se tomará del Fondo de Reserva - y si éste no alcanzare se requerirá un aporte extraordinario que determinará la Asamblea convocada a tal efecto por el Administrador.Si el - ejercicio arrojase excedente,éste se incorporará al Fondo de Reserva, - para posibles déficits de ejercicios futuros,pudiendo acumularse ésta-

M 1420966

DOS PESOS 2 PESOS

hasta que representará el gasto de un año de la propiedad.--Lo que excediera a éllo deberá repartirse en forma proporcional a la contribución de cada propietario.--ARTICULO VIGESIMO SEXTO:Las sumas que deban satisfacer los propietarios,deberán ser integradas dentro de los quince días de ser recabadas por la Administración;vencido dicho plazo se incurrirá en mora,cargándose intereses a razón del siete por ciento mensual hasta un máximo del cincuenta por ciento de la deuda,sin perjuicio de las acciones judiciales que el Administrador deberá ejercer contra el deudor.--Los intereses que se perciban por este concepto,ingresarán al Fondo de Reserva.--ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO:La Administración llevará los siguientes libros:a)libro de Caja rubricado por el Registro de la Propiedad; b)Libro de Administración o fichas para centralización de las operaciones;c)Registro de Propietarios,con los siguientes datos: Primero:Nombre y Apellido del propietario o condómino;Segundo:domicilio legal;Tercero-Piso o departamento de propiedad;Cuarto:Fecha de escritura:Quinto:Nombre y apellido del escribano o juez intervinientes;Sexto:datos del Registro de la Propiedad;Septimo;porcentaje de contribución para gastos comunes; Octavo:Otros datos a juicio del Consejo de Administración.--ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:El Administrador percibirá una remuneración mensual que será determinada por la Asamblea.--ARTICULO VIGESIMO NOVENO: El Administrador ejercerá la representación legal de la comunidad antes las autoridades judiciales y administrativas y ante terceros y son sus deberes y atribuciones:a)Ejecutar las resoluciones de la Asamblea y asegurar la perfecta observancia de la ley y su Decreto Reglamentario y del Reglamento de Copropiedad;b)Percibir todas las contribuciones a cargo de los

copropietarios,las ventas de la comunidad,las indemnizaciones por seguros y toda otra suma que interese a la comunidad y realizar todos los pagos que sean procedentes a su respectivo vencimiento;c)Nombrary remover el portero y sus eventuales ayudantes,previa conformidad del Consejo de Administración,y vigilar el fiel cumplimiento de sus deberes por parte de aquellos y de toda otra persona que trabaje por cuenta de la comunidad;d)Resolver,siéndole posible,toda divergencia entre los copropietarios u ocupantes de los departamentos;e)Alquilar departamentos de propiedad común dentro de las directivas que fijara la Asamblea;f)Mantener en depósito copias de los títulos del conjunto del inmueble y los libros y documentación de la comunidad;g)Hacer rubricar los libros de la administración que requieran esa formalidad;h)Expedir a requerimiento de escribano o juez competente un certificado sobre la existencia de deudas por expensas comunes del departamentoque haya de ser transferido;i)Disponer,con anuencia del Consejo de Administración,la realización de reparaciones de carácter extraordinario,cuando de su omisión puedan resultar serios perjuicios para la comunidad y siempre que el importe de los trabajos no exceda la cuota anual presupuestada para ese objeto.--La resolución deberá adoptarse con anuencia del Consejo de Administración y con citación inmediata de la Asamblea;j)Entender en todas las reclamaciones relativas al uso de las cosas comunes y resolver a su respecto.--CONSEJO DE ADMINISTRACION.--ARTICULO TRIGESIMO.--El consejo de Administración estará formado por tres copropietarios de distintos departamentos,ocupados directamente por ellos mismos y serán elegidos anualmente por la Asamblea,a simple pluralidad de votos presentes,siendo reelegidos indefini-

damente.-Actuará gratuitamente.-El consejo de Administración es el órgano consultivo del Administrador que deberá convocarlo una vez cada tres meses por lo menos.-Le corresponde también ejercitar el contralor administrativo,técnico y contable de la copropiedad y dar cuenta de ello a la Asamblea.Sustituye al Administrador en caso de ausencia temporal y adopta las medidas de carácter urgente que fueran necesarias mientras se convoca a la Asamblea y con cargo de darle cuenta.-Está a su cargo el llevar los libros de actas y el inventario de cosas de propiedad común,rubricados por el Registro de la Propiedad y expedir testimonios de las actas conforme al artículo quinto del Decreto Reglamentario número diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro,año mil novecientos cuarenta y nueve.-ASAMBLEA.-ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO:La Asamblea se reunirá ordinariamente dentro de los sesenta días de terminado el ejercicio financiero,por citación del administrador y extraordinariamente cuando el Administrador o el Consejo de Administración lo juzgaren necesario o a pedido expreso y escrito de copropietarios que representen por lo menos una sexta parte del valor total de la propiedad,conforme a la proporción establecida en el artículo diez y ocho de este Reglamento.-La convocación estará a cargo del Administrador o en su defecto,del Consejo de Administración,por carta certificada,con una anticipación no menor de cinco días de la fecha fijada para la reunión.-La convocatoria será enviada al domicilio constituído por cada copropietario conforme al artículo diez de este Reglamento y en defecto de éste,al departamento de su propiedad en el mismo edificio.-La convocatoria deberá expresar lugar, fecha y hora de la reunión y orden del día a tratarse y fecha,lugar y

hora de la segunda convocatoria para el caso de no constituirse la Asam
blea en la primera.-En ausencia del Administrador y a falta del Consejo-
de Administración,la Asamblea será convocada por el Juez,conforme al ar-
tículo diez de la ley trece mil quinientos doce,a pedido de uno cualquie
ra de los miembros del Consejo de Administración,hallándose aquel desin
tegrado o de tres cualesquiera de los copropietarios,tratándose de una-
Asamblea ordinaria;de propietarios que representen la sexta parte del -
valor del edificio conforme al primer párrafo de este artículo,si se -
tratara de una asamblea extraordinaria-La intervención judicial procede
rá también en caso de que el Administrador y el Consejo de Administra -
ción se negaran a efectuar la convocatoria dentro de los cinco días de
haberle sido requerida conforme al primer párrafo del presente artículo.
32 ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO:Transcurrida media hora después de la fijada
en la convocatoria para la realización de la Asamblea,ésta se reunirá-
toda vez que se hallen presentes o representados la mitad más uno de la-
totalidad de los votos.-No alcanzándose a este número,la realización de
la Asamblea se postergará para el lugar,fecha y hora fijadas para la se
gunda convocatoria,en la cual,transcurrida media hora de la establecida
la Asamblea se reunirá válidamente cualquiera sea el número de votos -
33 presentes o representados en élla.-ARTICULO TRIGESIMO TERCERO:Para la -
constitución de la Asamblea,presidirá provisionalmente el miembro de más
edad del Consejo de Administración o de los copropietarios.-El primer-
acto de la Asamblea será la elección de un presidente y un secretario,
34 elegidos de entre los presentes.-ARTICULO TRIGESIMO CUARTO:Cada propie
tario tendrá derecho a un voto,pudiendo votar los presentes o represen-

M 1420968

DOS PESOS 2 PESOS

17

tados.-Si uno de los departamentos perteneciese a varios propietarios,-deberán unificar la representación ante la Asamblea por carta poder.-Cada propietario podrá hacerse representar por un tercero,confiriéndole -carta poder.-Una sola persona no podrá representar a más de tres propietarios.-Ningún asistente podrá tener o representar más de cuatro votos, aún cuando fuere propietario de departamentos que representen más de esa cantidad.-El administrador,sea o nó propietario,no puede ejercer representación de terceros.-Los propietarios deben abstenerse de intervenir-en las deliberaciones o votaciones relativas a asuntos o servicios en -cuya conservación o utilización sean ajenos o cuando su interés personal por razón de provedurías o servicios prestados,se halle en contradicción conel interés de la comunidad.-El propietario en ejercicio de la administración debe abstenerse de participar en las deliberaciones o votaciones relativas a su gestión administrativa.-ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: 35
Designado el presidente y secretario,la Asamblea procederá como primer-asunto a pronunciarse si se halla legalmente constituída y resuelto favorablemente ese asunto continuará funcionando cualquiera sea el número de votos presentes.-Si se resolviera pasar a cuarto intermedio la Asamblea seguirá funcionando en las condiciones establecidas con cualquier-número de votos presentes.-Todas las resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos presentes,salvo los casos en que la ley trece mil-quinientos doce,su Decreto Reglamentario y el presente reglamento dispusieran una mayoría mayor.-ARTICULO TRIGESIMO SEXTO:De las deliberaciones y resoluciones de la Asamblea deberá levantarse un acta,a cargo del secretario,que contendrá:a)El lugar,fecha y hora de la reunión y orden- 36

del día propuesto;b)el número de votos presentes o representado y ape-
llido y nombre de los propietarios a quienes pertenecen los departamen-
tos respectivos;c)Constitución de la Asamblea,elección de presidente y-
secretario y declaración de validez de su constitución;d)Texto de las -
resoluciones adoptadas con expresión de los votos a favor y en contra;e)
Las declaraciones o reservas de que cualquiera de los propietarios qui-
siera dejar constancia;f)Las firmas al margen del acta de los propieta-
rios presentes o representados,que deberán ser puestas antes de comenzar
la Asamblea;y la firma del presidente y secretario y de los propietarios
asistentes,al final de su texto.-El acta deberá quedar asentada en el -
respectivo libro rubricado y firmada por el presidente y secretario den
tro de los cinco días de realizada la Asamblea y quedará depositada en-
poder del Administrador o en su defecto del Consejo de Administración -
durante los diez días sucesivos a disposición de los propietarios ausen
tes para su estudio y control.-No mediando reclamación ante juez compe-
tente dentro de los quince días de firmada,las resoluciones adoptadas -
por la Asamblea se considerarán definitivas y no podrá hacerse reclama-
ción alguna fundada en caso de ausencia.-Los propietarios ausentes de -
la Asamblea podrán dar su conformidad con las resoluciones adoptadas, -
expresando la misma por carta certificada.-ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO:-
Corresponde a la Asamblea resolver:a)Sobre las eventuales modificaciones
al presente reglamento,conforme a las disposiciones del artículo noveno
de la ley trece mil quinientos doce;b)sobre designación del administra-
dor y del Consejo de Administración y retribución y cesantía de aquél-
c)Sobre la rendición de cuentas de cada ejercicio vencido y sobre el -

M 1420969

DOS PESOS 2 PESOS

presupuesto y adjudicación de gastos del ejercicio siguiente.-d)Sobre la constitución del Fondo de Reserva y su Administración y sobre los adelantos que sea necesario hacer para la atención de los bienes de propiedad común y sobre las posibles rentas emergentes de bienes comunes.-e) Sobre las obras de conservación ordinarias y extraordinarias e imputaciones de los gastos que las mismas ocasionen.-f)Sobre todo asunto que interese a la comunidad y competa resolver a la misma.-ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO:Los libros y documentos comprobatorios de la rendición de cuentas anuales y de los presupuestos proyectados,deberán ser puestos a la disposición de los copropietarios en los cinco días que precedan a cada asamblea y una vez aprobados deberán ser conservados por diez años en la Administración;transcurrido cuyo plazo podrán ser destruidos.-ARTICULO TRIGESIMO NOVENO:Las resoluciones adoptadas por la Asamblea válidamente constituída,y convertidas en definitivas conforme al artículo treinta y siete,son de cumplimiento obligatorio aún para las minorías disidentes y para los ausentes.-ARTICULO CUADRAGESIMO:Para el caso de que la Asamblea resolviera plantear una demanda judicial u oponerse a la iniciada por terceros contra la comunidad,los copropietarios disidentes con tal resolución,pueden deslindar su responsabilidad notificando su disidencia al Administrador por acto auténtico o telegrama colacionado;pero tratándose de un juicio iniciado por terceros contra la comunidad,éllo no les exime de depositar a título de garantía,en poder del Administrador, la parte que le corresponda para pago de las sumas de dinero a que la comunidad fuera condenada por concepto de capital.-Si del éxito de una demanda judicial planteada por la comunidad contra terceros derivare bene-

fácio al disidente,éste no podrá eximirse de concurrir a los gastos y costas del juicio,cuando por cualquier motivo no sea posible obtener su pago del vencido.-ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO:Todas las divergencias y cuestiones que se suscitaren entre los copropietarios y entre cualesquiera de éstos y el administrador,deberá ser resuelto por el Consejo de Administración o por la Asamblea en su caso,sin perjuicio de la acción judicial que correspondiera a cada uno de los mismos.-ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO:El Presente reglamento de copropiedad,una vez inscripto donde corresponda de acuerdo a la ley,en copia quedará depositado en la Administración para consulta de los copropietarios,sin perjuicio de los testimonios que cada uno de éstos podrá solicitar al escribano interviniente,siendo por cuenta de los mismos los gastos que origine.-ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO:La designación de Administrador y las modificaciones que se introdujeren en este reglamento,se elevarán a escritura pública y se inscribirán en los registros respectivos.-ARTICULO TRANSITORIO:Como primer administrador,quien ejercerá el cargo hasta el treinta y uno de mayo de mil novecientos cincuenta y cuatro,queda designado la razón social"Sociedad Udamar de Responsabilidad Limitada"con domicilio en la calle Sarmiento cuatrocientos cincuenta y nueve,segundo piso de esta Capital,donde queda constituído el domicilio legal del consorcio de copropietarios.-Hace constar el compareciente que los adquirentes de los distintos departamentos en que ha sido subdividido el inmueble constituyen domicilios en el departamento que cada uno adquiere.-Deja constancia asimismo,que el inmueble se encuentra asegurado en"La Holando Sudamericana Compañía de Seguros Sociedad Anónima"por la suma de cuatro-

M 1420972

DOS PESOS 2 PESOS

16

21

cientos mil pesos moneda nacional; en "El Surco" Compañía de Seguros Sociedad Anónima, por la suma de doscientos mil pesos moneda nacional; y en la Compañía Anónima de Seguros "Unión Comerciantes" en la suma de doscientos mil pesos moneda nacional, según pólizas números ciento diez y seis mil novecientos uno, catorce mil doscientos noventa y nueve, y ciento setenta y dos mil ciento setenta y tres, respectivamente, que me exhibe el compareciente.-Por último agrega que la subdivisión del inmueble a los efectos de la ley trece mil quinientos doce y Decreto Reglamentario, fué aprobada por la Dirección Nacional Inmobiliaria por expediente número doscientos seis mil cincuenta y nueve del año mil novecientos cincuenta y dos.-Y yo el escribano autorizante hago constar que fué recabada a la Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires la autorización que prescribe el artículo veinte y siete del decreto número diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro del año mil novecientos cuarenta y nueve, la que fué concedida por expediente número ciento setenta y cuatro mil doscientos nueve del año mil novecientos cincuenta y tres, según así resulta del respectivo certificado que se agrega a esta escritura.-Leída que le fué se ratificó y firmó ante mí con los testigos don Ramón Cortés y don Vicente Costantini, vecinos y hábiles, doy fé.-LUIS COLOMBO.-Tgo: Ramón Cortés.-Tgo: Vicente Costantini.-Está mi sello.-Ante mí: ALBERTO R. ZIMMERMANN CONCUERDA, con su matríz, que pasó ante mí, en el Registro número diez y ocho a mi cargo, doy fé.-Para los interesados expido el presente testimonio en once sellos de ley numerados del un millón cuatrocientos veinte mil novecientos sesenta al un millón cuatrocientos veinte mil novecientos sesenta y dos; números; ochocientos sesenta y nueve mil cuatrocientos

cincuenta y uno;-un millón cuatrocientos veinte mil novecientos setenta y uno;del un millón cuatrocientos veinte mil novecientos sesenta y cinco al un millón cuatrocientos veinte mil novecientos sesenta y nueve,y el presente,que sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento.-Entre líneas: planta baja-local-numerados-el dos cuarenta y.-Vale.-Sobre raspado: infecto-a los-yo-Dorna-excluidos-pueda-mensual-procedentes-También.-Vale.-Entre líneas: y seis balcones de uso exclusivo-cero.-Vale.-

ALBERTO R. ZIMMERMANN
ESCRIBANO

Honorarios $ 4701.50 m/n.

A71069

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
5 NOV. 1953

Asentado en el Diario el 5 de Noviembre de 1953 é inscripto en el Registro de Edificios de la Propiedad Horizontal en la forma siguiente:

ZONA	LEGAJO No.	UBICACION
Norte	863.	Charcas 1602/06/08/12 esq. Montevideo 996.

JORGE ANGEL BRITO
2º Jefe Oficina de Propiedades e Hipotecas

11117

M 027485

DIEZ PESOS

17

23

Aires 13 de Noviembre de 1953

Inscripto con esta fecha en el REGISTRO DE MANDATOS bajo el Nº 9270 Folio 4426 3 del Registro Nº 57

EMILIO A. MASSARO
ESCRIBANO

COLEGIO DE ESCRIBANOS - CAPITAL FEDERAL - REPUBLICA ARGENTINA
PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 RUBRICA
1014
mil catorce
A 043207904

ESCRITURA NUMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS.- PROTOCOLIZACION ACTA CONSORCIO DE PROPIETARIOS edificio calle CHARCAS hoy MARCELO T. DE ALVEAR números MIL SEISCIENTOS DOS, MIL SEISCIENTOS SEIS, MIL SEISCIENTOS OCHO, y MIL SEISCIENTOS DOCE, esquina calle MONTEVIDEO número NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS, de ésta Capital Federal.- En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los diez y seis días del mes de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, ante mí, Escribano autorizante, COMPARECE: El señor don Ramón Martín ARANO, argentino, soltero, titular de la Libreta de Enrolamiento número 4.250.716, domiciliado legalmente en ésta Capital, calle Cerrito número 1320, piso décimo, departamento "A", persona mayor de edad, hábil y de mi conocimiento, doy fe, así como que concurre a éste otorgamiento en su carácter de Administrador del CONSORCIO DE PROPIETARIOS edificio calle Charcas hoy MARCELO T. DE ALVEAR números MIL SEISCIENTOS DOS, MIL SEISCIENTOS SEIS, MIL SEISCIENTOS OCHO y MIL SEISCIENTOS DOCE, esquina a la calle MONTEVIDEO número NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS, de ésta Capital Federal.- Dicho carácter lo justifica con el Acta de Asamblea General Extraordinaria celebrada el día 8 de Noviembre de 1990, la que fuera Protocolizada, mediante escritura de fecha 25 de Marzo de 1991, pasada al folio 144, de éste mismo Registro, al que me remito doy fe.- Y el compareciente por la representa-

PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA

A 043207904

ción que inviste, **EXPRESA**: Que al solo efecto de dejar protocolizada en éste Registro el Acta de Asamblea Ordinaria, de fecha 19 de Septiembre de 1994, de los integrantes del nombrado Consorcio, la que se halla inserta de fojas 137 a 138 inclusive, del Libro de Actas número Uno, perteneciente a dicho Consorcio, el que fuera rubricado por el Registro de la Propiedad Inmueble, el 18 de Noviembre de 1953, bajo el número 1151, me hace entrega del mencionado libro, procediendo seguidamente a transcribir dicha acta, que es del siguiente tenor: ""En la Ciudad de Buenos Aires a 19 de Septiembre de 1994, se reúnen en Asamblea General Ordinaria los Copropietarios del Consorcio Marcelo T. de Alvear 1608, de ésta Capital, siendo las 19,30 Hs. presentes y/o representados los titulares de las unidades 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - y 9 que significan el 80,28 % del total y validamente constituidos en la convocatoria inician la deliberación con la consideración del punto 1º) Designación de Presidente y Secretario, la que por unanimidad recae en el Dr. Hardoy y el Sr. Donovan respectivamente.- Se pasa al punto 2º) Rendición y estado de cuentas al 30/6/94.- Sin observaciones por parte del Consejo se aprueban por unanimidad señalando no obstante que por falta de tiempo no pudo concluirse la revisión de comprobantes por lo que si surgiera alguna observación en los próximos días se avisara.- Se pasa al punto 3º) Reparaciones sanitarias en uni-

dades.- Se genera al respecto un prolongado intercambio de opiniones luego del cual por unanimidad se acuerda: a) Aclarar los alcances del artículo 4º del Reglamento de Copropiedad en la siguiente forma.- Las reparaciones y conservaciones de las cañerías de agua fría y caliente de todo el edificio hasta las llaves de paso (inclusive) en cada unidad serán a cargo del Consorcio integrando los gastos comunes; mientras que todo lo que sea distribución interna de cada unidad será a cargo del respectivo Copropietario.- Se deja establecido también que las reparaciones y conservación de las cañerías de desagües pluviales en su totalidad y las de desagües cloacales hasta el codo "yola" en baños y cocinas serán a cargo del Consorcio como gastos comunes, mientras que todo lo correspondiente a la distribución interna de cada unidad será a cargo del respectivo propietario.- b) Queda igualmente establecido que serán a cargo del Consorcio las reparaciones de la instalación eléctrica hasta cada medidor; a partir del cual estarán a cargo de cada consorcista.- c) En el caso de la instalación de portero eléctrico el Consorcio se hará cargo de las reparaciones hasta el teléfono (exclusive).- d) En el caso de las instalaciones de gas el consorcio se hará cargo de las reparaciones hasta cada medidor a partir del cual estarán a cargo de cada consorcista.- e) La presente acta luego de firmada será protocolizada por la Ad-

PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA

A 043207905

ministración y agregada al Reglamento.- Se pasa al punto 4º) Albañilería exterior frente.- Luego de un cambio de opiniones por unanimidad se acuerda obtener un par de presupuestos, circularlos y tener al respecto una reunión especial; todo ello una vez terminados los trabajos de azotea y portero eléctrico.- Se pasa al punto 5º) Seguridad. A los efectos de mejorarla sobre lo ya ejecutado se acuerda instalar portero eléctrico en la puerta de servicio, aprobando el Consejo el respectivo presupuesto.- Se pasa al punto 6º) Consejo de Administración.- Por unanimidad se acuerda que lo integren él Dr. Hardoy, la Arqta. Goñi y el Dr. Galikas dando paralelamente las más expresivas gracias al Sr. Daniel Szachlman que lo integró hasta la fecha.- Se pasa al punto 7º) Seguro de Incendio.- Habida cuenta que la cobertura actual asciende a U$S 1.250.000, la misma se estima suficiente.- Se pasa al punto 8º) Interés General.- Se acuerda comprar una lustradora en Octubre/Noviembre según disponibilidad de fondos.- Las cosas en éste estado y no siendo para más a las 21.15 Hs. se levanto la sesión el acto.- (Siguen dos firmas ilegibles) "" **ES COPIA FIEL**, doy fe.- Y agrega el compareciente, que deja **INSERTA Y PROTOCOLIZADA** el Acta de Administración transcripta integramente precedentemente, solicitándome que expida testimonio de éste instrumento a los efectos que correspondan.- **LEIDA** que le fue al compareciente, ratifica su contenido y firma

COLEGIO DE ESCRIBANOS - CAPITAL FEDERAL - REPUBLICA ARGENTINA

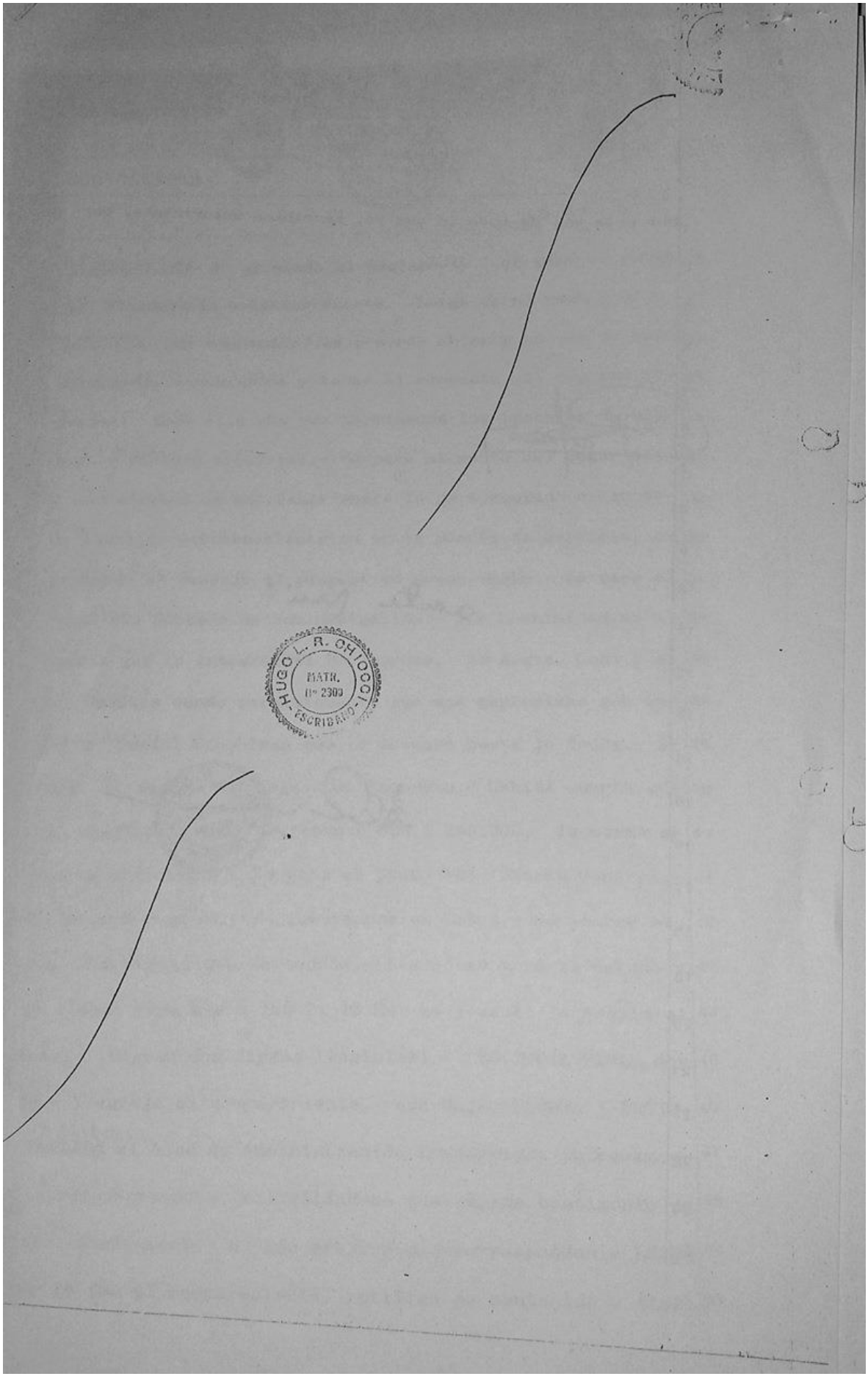
PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 RUBRICA

1916
mil novecientos dieciseis

A 043207906

por ante mí, de todo lo que yo, Escribano autorizante, doy fe.-

ante mí:



HUGO L. R. CHIOCCI
MATR.
Nº 2300
ESCRIBANO

COLEGIO DE ESCRIBANOS - CAPITAL FEDERAL - REPUBLICA ARGENTINA

ACTUACIÓN NOTARIAL
LEY 12.990 - REPUBLICA

C 000271785

// CUERDA con su escritura matriz que obra al folio 1014

del Registro Notarial Nº 330 de esta Capital Federal, autorizada

por don Hugo L. R. Chiocci

PARA EL CONSORCIO DE COPROPIETARIOS

en mi carácter de Escribano Titular de dicho Registro expido

éste PRIMER TESTIMONIO en tres (3)

fotocopia/s y la presente foja que sello y firmo en Buenos Aires a los 16 días

del mes de Noviembre de 19 94.-

HUGO L. R. CHIOCCI - ESCRIBANO - MATR. Nº 2300