

D'ALBORDA

47886761

1



Reglamento de Copropiedad y Administra- Escritura núm
ción.- Baibiene de Bolo, doña Georgina y dos
y otros.- ro Cincuenta,-
En la Ciudad -

de San Fernando, Partido del mismo nombre, de la Provin
cia de Buenos Aires, a veintiuno de abril de mil nove--
cientos cincuenta y nueve, ante mí, Escribano autorizan
te y testigos que al final se nombran y firman, compare
cen doña Georgina BAIBIENE de BOLO, viuda de sus prime
ras nupcias con don Pedro Ovidio Bolo, argentina, con
Cédula de Identidad número quinientos ochenta y tres --
mil ochocientos doce; don Pedro Ovidio BOLO, argentino,
casado en primeras nupcias, médico, con Cédula de Iden
tidad número un millón ciento cuarenta y cuatro mil o--
chenta y tres; don Jorge BOLO, argentino, casado en pri
meras nupcias, abogado, con Cédula de Identidad número
un millon trescientos setenta y cuatro mil trescientos
setenta y cinco; y doña Beatriz BOLO, argentina, solte
ra, con Cédula de Identidad número cero cuatrocientos -
cuarenta y siete mil quinientos cuarenta y dos, los --
tres últimos hijos de Pedro Ovidio Bolo y de Georgina -
Baibiene de Bolo, todos mayores de edad, domiciliados -
en Paraguay mil trescientos siete de la Capital Federal,
accidentalmente en ésta, personas hábiles y de mi cono-

COPIA SIMPLE
SIN VALOR LEGAL

EXEMPTED FROM
PAYMENT OF
STAMP DUTY
BY
Nº 4974910
AL 24 de mayo

El 13 de junio
El Registro de
la Propiedad
de la Zona
Nº 5706-94
15 de 1904

hoy

cimiento, doy fé, y dicen: Que vienen por el presente—
instrumento y en virtud de lo establecido en el artículo
novenos de la Ley Trece mil quinientos doce y artículo
primero del decreto reglamentario dieciocho mil setecien-
tos treinta y cuatro del año mil novecientos cuarenta y
nueve, a someter al régimen de la ley de Propiedad Hori-
zontal, y sus decretos y reglamentaciones pertinentes,—
la finca de su propiedad situada en la Zona Norte de la
Capital Federal, Parroquia del Socorro, Circunscripción
veinte, calle Arenales número mil trescientos sesenta y
tres, mil trescientos sesenta y cinco y mil trescientos
sesenta y siete, entre las de Calcahuano y Uruguay y e-
dificada en el lote designado con el número DOS en su -
título y en el remanente del lote designado en su título
original como lote número tres, que en conjunto mide: -
Trece metros treinta y ^{ocho} ~~veinte~~ centímetros de frente al -
Sud, lindando con la calle Arenales; treinta y ^{dos} ~~cuarenta~~ metros
~~veintay/ocho~~ centímetros al Este, por donde linda con
Juan Carlos Naón; veintinueve metros setenta y seis cen-
tímetros al Oeste, por donde linda con Benjamín Remigio
Saenz Valiente; y en el contrafrente al Norte, trece me-
tros sesenta y siete centímetros, por donde linda con --
Lorena Diaz.— Se deja constancia que según plano que se

4788677



agregada a presente escritura, los costados, Este: mide -
treinta y dos metros cincuenta y dos centímetros y Oeste:
veintinueve metros setenta y siete centímetros res-
pectivamente, debiendo entenderse las medidas expresadas
con lo más o menos que resulte dentro de sus muros.- El
dominio del inmueble consta a nombre de los comparecien-
tes inscripto el veintidos de diciembre de mil novecien-
tos cuarenta y uno en la Zona Norte, Tomo mil seiscien-
tos noventa y cinco, Folio ciento cincuenta y cuatro, -
Número de la Finca noventa y nueve mil ochocientos no-
venta y cinco del Protocolo de Propiedades.- LES CORRES-
PONDE a los comparecientes, en virtud de los siguientes
antecedentes: PRIMERO: A don Pedro Ovidio Bolo por com-
pra que hiciera a don Emiliano María Melitón Saenz Va-
liente y Guillermo María Saenz Valiente, junto con otro
inmueble lindero, con fecha veintiocho de diciembre de
mil novecientos veintidos según escritura pasada ante-
el Escribano de la Ciudad de Buenos Aires don Juan B. -
Forte, inscripto el diecisiete de enero de mil novecien-
tos veintitres en el Tomo quinientos seis, Zona Norte, -
Folio seiscientos noventa y ocho, bajo el número noventa
y nueve mil ochocientos noventa y cinco, inscripción
segunda.- SEGUNDO: Posteriormente con fecha tres de se-

tiembre de mil novecientos veinticinco don Pedro Ovidio Bolo, vendió al Señor Juan Carlos Naon la finca lindera que llevaba el número mil trescientos sesenta y uno de la calle Arenales, edificada en ^{parte} el lote tras que expresaba su título quedando como resultado de esta venta y de acuerdo al croquis agregado al folio quinientos noventa y siete del Registro de la Capital Federal número setenta y cinco a cargo del Escribano Miguel O. Forte, un sobrante que anexado al lote Dos precedentemente designado, constituyó una fracción en la que el Doctor Pedro Ovidio Bolo edificó la finca motivo de este otorgamiento, quedando en consecuencia como reales las medidas, y lindas ros indicados en esta escritura.- TERCERO: Fallecido don Pedro Ovidio Bolo, con fecha seis de junio de mil novecientos cuarenta se declaró válido su testamento, otorgado el catorce de octubre de mil novecientos treinta según escritura número quinientos treinta y siete pasada ante el Registro número cuarenta y dos de la Capital Federal de la adscripción del Escribano don A. Alberto Calvino, tramitándose el juicio testamentario respectivo por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil número Siete de la Capital Federal a cargo del doctor Ignacio B. Anzoátegui ^{gui} Secretaría número Veintiuno a cargo del

47886781



doctor Aurelio E. Acuña, de todo lo que resulta que son
únicos y universales herederos de don Pedro Ovidio Bolo,
sus hijos Pedro Ovidio, Jorge y Beatriz Bolo, sin per-
juicio de los derechos que le correspondan a doña Geor-
gina Baibiene de Bolo, como cónyuge supérstite, benefi-
ciada ésta última con el legado del quinto de que dispu-
so el testador, de todo lo que se tomó razón en el Re-
gistro de la Propiedad el veintidós de diciembre de mil
novecientos cuarenta y uno en la Zona Norte, Tomo mil -
seiscientos noventa y cinco, Folio ciento cincuenta y --
cuatro, Número de la finca noventa y nueve mil ochocien-
tos noventa y cinco, Arenales mil trescientos sesenta y
tres, mil trescientos sesenta y cinco y mil trescientos-
sesenta y siete, DE LOS CERTIFICADOS que se agregan a -
la presente, resulta con el expedido por el Registro de
la Propiedad con fecha dieciséis del corriente mes y a-
ño, bajo el número veinticinco mil setecientos cuarenta,
que lo deslindado cuyo dominio consta a nombre de los -
comparecientes no reconoce embargos, hipotecas, y que -
por los nombres de sus actuales propietarios no apare-
ce inhibición para disponer de sus bienes, dejándose cons-
tancia que el inmueble reconoce a su favor, derecho real
de servidumbre perpetua y continua en su carácter de --

4788678



doctor Aurelio E. Acuña, de todo lo que resulta que son
únicos y universales herederos de don Pedro Ovidio Bolo,
sus hijos Pedro Ovidio, Jorge y Beatriz Bolo, sin per-
juicio de los derechos que le correspondan a doña Geor-
gina Baiblene de Bolo, como cónyuge supérstite, benefi-
ciada ésta última con el legado del quinto de que dispu-
so el testador, de todo lo que se tomó razón en el Re-
gistro de la Propiedad el veintidós de diciembre de mil
novecientos cuarenta y uno en la Zona Norte, Tomo mil -
seiscientos noventa y cinco, Folio ciento cincuenta y--
cuatro, Número de la finca noventa y nueve mil ochocien-
tos noventa y cinco, Aranceles mil trescientos sesenta y
tres, mil trescientos sesenta y cinco y mil trescientos-
sesenta y siete, ^{doce} DE LOS CERTIFICADOS que se agregan a -
la presente, resulta con el expedido por el Registro de
la Propiedad con fecha dieciséis del corriente mes y a-
ño, bajo el número veinticinco mil setecientos cuarenta,
que lo deslindado cuyo dominio consta a nombre de los -
comparecientes no reconoce embargos, hipotecas, y que -
por los nombres de sus actuales propietarios no apare-
ce inhibición para disponer de sus bienes, dejándose cons-
tancia que el inmueble reconoce a su favor, derecho real
de servidumbre perpetua y continua en su carácter de --

4788679



cinuenta y cuatro, ha concedido la autorización prescripta por el artículo veintisiete del Decreto dieciocho mil setecientos treinta y cuatro del año mil novecientos cuarenta y nueve, Reglamentario de la Ley trece mil quinientos doce, en el que consta que la finca se encuentra habilitada para ser dividida en propiedad horizontal de acuerdo a los artículos primero y segundo del texto legal citado.- En el carácter justificado precedentemente, los comparecientes declaran que vienen a otorgar el siguiente REGLAMENTO DE CO-PROPIEDAD Y ADMINISTRACION de acuerdo a los artículos y disposiciones que se especifican a continuación: ARTICULO PRIMERO: A los efectos de este instrumento quedará constituido el Consorcio de Propietarios que se denominará EDIFICIO ARENALES números MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES, MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO y MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE, con domicilio legal en el mismo, representado por el administrador que se designa en el artículo cincuenta y siete del presente contrato e integrado por las personas físicas o morales que adquirieran el dominio de las diferentes unidades de que se compone el edificio según las escrituras públicas que acrediten su propiedad.- ARTICULO SEGUNDO: El edificio objeto de este contrato se-

4788679



219
cincuenta y cuatro, ha concedido la autorización prescripta por el artículo veintisiete del Decreto dieciocho mil setecientos treinta y cuatro del año mil novecientos cuarenta y nueve, Reglamentario de la Ley trece mil quinientos doce, en el que consta que la finca se encuentra habilitada para ser dividida en propiedad horizontal de acuerdo a los artículos primero y segundo del texto legal citado.- En el carácter justificado precedentemente, los comparecientes declaran que vienen a otorgar el siguiente REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION de acuerdo a los artículos y disposiciones que se especifican a continuación: ARTICULO PRIMERO: A los efectos de este instrumento quedará constituido el Consorcio de Propietarios que se denominará EDIFICIO ARENALES números MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES, MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO y MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE, con domicilio legal en el mismo, representado por el administrador que se designa en el artículo cincuenta y siete del presente contrato e integrado por las personas físicas o morales que adquieran el dominio de las diferentes unidades de que se compone el edificio según las escrituras públicas que acrediten su propiedad.- ARTICULO SEGUNDO: El edificio objeto de este contrato se-

47886801



220
Antes de

cinco del año mil novecientos veintitres y cuenta con las siguientes unidades independientes para propiedad exclusiva: Departamento NUMERO UNO: Situado en La Planta Baja, compuesto de local negocio y unidad de vivienda, con una superficie cubierta propia de Doscientos treinta y cinco metros setenta decímetros cuadrados, y una superficie cubierta común de Cincuenta y siete metros quince decímetros cuadrados, lo que hace un total de -- Doscientos noventa y dos metros ochenta y cinco decímetros cuadrados; y ^{tres} ~~dos~~ patios de uso exclusivo con una superficie ~~total~~ común de Cincuenta metros veinticuatro decímetros cuadrados, con una valuación de Ciento cincuenta y tres mil cuatrocientos pesos moneda nacional y un porcentual del trece con treinta y nueve por ciento sobre el valor del conjunto.-- Departamento NUMERO DOS; Situado en el Piso Primero con una superficie cubierta propia de Doscientos noventa y nueve metros treinta y tres decímetros cuadrados en dicha planta, y un local de depósito en la planta azotea de Doce metros ochenta y dos decímetros cuadrados, lo que hace un total de Trescientos doce metros quince decímetros cuadrados, con una superficie común de Setenta y cinco metros sesenta y nueve decímetros cuadrados, lo que hace un total de Tres--

cientos ochenta y siete metros con ochenta y cuatro decímetros cuadrados, teniendo además un balcón de uso exclusivo con una superficie común de Dos metros noventa y cuatro decímetros cuadrados, con una valuación de Ciento sesenta y dos mil seiscientos pesos moneda nacional y un porcentual del catorce con diecinueve por ciento sobre el valor del conjunto.- Departamento NUMERO TRES: Situado en el Piso Segundo, con una superficie cubierta propia en dicha planta de Doscientos noventa y nueve metros veintidos decímetros cuadrados y un local en la planta azotea de Doce metros ochenta y un decímetros cuadrados, lo que hace un total de Trescientos ^{doce} ~~veintidos~~ metros tres decímetros cuadrados y una superficie común de Setenta y cinco metros sesenta y seis decímetros cuadrados, lo que hace un total de Trescientos ochenta y siete metros sesenta y nueve decímetros cuadrados, teniendo un balcón de uso exclusivo con una superficie común de Tres metros dieciocho decímetros cuadrados, con una valuación de Ciento sesenta y cuatro mil trescientos pesos moneda nacional y un porcentual del catorce con treinta y cuatro por ciento sobre el valor del conjunto.- Departamento NUMERO CUATRO: Situado en el Piso Tercero, con una superficie cubierta propia de-

47886811



Dieciochos noventa y nueve metros nueve decímetros cuadrados en dicha planta y un local depósito en la planta azotea con una superficie de Doce metros ochenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un total de Trescientos once metros noventa y dos decímetros cuadrados y una superficie común de Setenta y cinco metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados, lo que hace un total de Trescientos ochenta y siete metros cincuenta y seis decímetros cuadrados, teniendo un balcón de uso exclusivo con una superficie común de siete metros treinta y siete decímetros cuadrados, con una valuación de Ciento sesenta y siete mil quinientos pesos moneda nacional y un porcentual de catorce con sesenta y dos por ciento del valor del conjunto.- Departamento NUMERO CINCO: Situado en el Piso Cuarto: Con una superficie cubierta propia en dicha planta de Doscientos noventa y nueve metros dos decímetros cuadrados y un local depósito situado en la planta azotea, con una superficie cubierta propia de Doce metros ochenta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace un total de Trescientos once metros ochenta y siete decímetros cuadrados, con una superficie común de Setenta y cinco metros sesenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un total de Trescientos ochenta y siete

metros cincuenta decímetros cuadrados, teniendo un balcón de uso exclusivo con una superficie común de cuatro metros cinco decímetros cuadrados, con una valuación de Ciento setenta y dos mil quinientos pesos moneda nacional y un porcentual del quince con cero cinco centésimos por ciento sobre el valor del conjunto.- Departamento NUMERO SEIS: Situado en el Piso Quinto: Con una superficie cubierta propia en dicha planta de Doscientos noventa y ocho metros con noventa y seis decímetros cuadrados y un local depósito en la planta azotea con una superficie cubierta propia de Trece metros treinta decímetros cuadrados, lo que hace un total de Trescientos doce metros veintiseis decímetros cuadrados, con una superficie común de Setenta y cinco metros setenta y dos decímetros cuadrados, lo que hace un total de Trescientos ochenta y siete metros noventa y ocho decímetros cuadrados, teniendo un balcón de uso exclusivo con una superficie común de Dos metros cincuenta y siete decímetros cuadrados, con una valuación de Ciento sesenta y nueve mil cien pesos moneda nacional y un porcentual del catorce con setenta y seis por ciento del valor total del conjunto.- Departamento NUMERO SIETE: Situado en el Piso Sexto: Con una superficie cubierta propia de Doscientos

47886821



setenta y siete metros veinticuatro decímetros cuadra--
dos en dicha planta y un local depósito en la planta a--
zotea con una superficie cubierta propia de Cinco me--
tros cincuenta y siete decímetros cuadrados, lo que ha--
ce un total de Doseientos ochenta y dos metros ochenta--
y un decímetros cuadrados, con una superficie común de--
Sesenta y ocho metros cincuenta y ocho decímetros cua--
drados, lo que hace un total de Trescientos cincuenta y
un metros treinta y nueve decímetros cuadrados, con una
terrazza de uso exclusivo con una superficie común de --
Veinte metros setenta y nueve decímetros cuadrados, con
una valuación de Ciento cincuenta y seis mil cuatrocien
tos pesos moneda nacional y un percentual del trece con
sesenta y cinco por ciento sobre el valor del conjunto.-

ARTICULO CUARTO: Cada propietario será dueño exclusivo
de su departamento y copropietario sobre el terreno y--
sobre todas las cosas de uso común del edificio o indis
pensables para mantener su seguridad, conforme a la enu
meración del artículo segundo de la Ley trece mil qui--
nientos doce.- El derecho de cada propietario sobre los
bienes comunes surge de aplicar al respectivo porcen--
tual que corresponda a su propiedad exclusiva.- BIENES-
DE PROPIEDAD COMUN: ARTICULO QUINTO: Son bienes de pro-

Bienes
de
Propiedad
Común.

propiedad común: a) El terreno en que se encuentra construida la propiedad en toda su superficie; los cimientos, muros maestros y tabiques divisorios entre las distintas unidades del edificio, los techos y las azoteas, b) ~~El/la~~ el tendadero de ropa y locales para máquinas existentes en la azotea, c) Los depósitos especiales para agua, artefactos, cañerías y tuberías destinadas a los servicios de agua corriente, agua caliente, desagües, con excepción de los artefactos e implementos que emerjan de los muros hacia el interior de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, d) El servicio de calefacción y el de conducción y todos los elementos y artefactos que correspondan a ellos, local para calderas, chimeneas, calefacción, medidores de gas y luz, e) Los dos ascensores con todas sus maquinarias, artefactos e instalaciones; f) El sótano, con las instalaciones y maquinarias existentes en él, g) La entrada principal por la calle Arenales mil trescientos sesenta y siete y la de servicio por el número mil trescientos sesenta y tres, hall de entrada y galerías en la planta baja, así como los corredores, pabellones y galerías comunes y escaleras, h) El local depósito situado en la Planta Azotea y las maquinarias y su local situados en la sobre azotea,

4788683



333
1) Los patios existentes en el departamento número Uno, de la Planta Baja, terraza existente ^{en} el departamento número Siete del Piso Sexto, y los balcones situados en las unidades dos, tres, cuatro, cinco y seis, todos sujetos al uso exclusivo de los respectivos propietarios de dichos departamentos.- j) La portería existente en la planta baja y el departamento destinado para habitación del encargado del edificio, k) Todas aquellas partes del edificio sobre las cuales ningún propietario pueda invocar dominio exclusivo, según las constancias de su título de propiedad.- Los bienes de propiedad común en ningún caso podrán perder su condición de tales, salvo resolución unánime de los propietarios.- Las medidas de los bienes comunes mencionados en los incisos e) á j) son las que resultan del plano anexo a este reglamento.- ARTICULO SEXTO: Aclárase que las paredes divisorias del edificio con los linderos Este y Oeste, son medianeras.- PROPORCION EN LA COPROPIEDAD:- ARTICULO SEPTIMO: La proporción establecida en el artículo tercero de este Reglamento determina: a) El valor proporcional de cada departamento con relación al valor del conjunto del inmueble.- b) El valor proporcional del derecho que al propietario de cada departamento corresponde sobre el -

conjunto de los bienes comunes.- Esta proporción es definitiva para todos los efectos legales y reglamentarios, sin que en ningún caso pueda tenerse en cuenta el acrecentamiento resultante de mejoras u obras de embellecimiento que un propietario introdujere en el interior del departamento de su propiedad.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.- ARTICULO OCTAVO: El propietario de cada departamento lo es con relación a la superficie y espacio adquiridos en propiedad según las constancias de su título de adquisición y planos registrados, dentro de cuyo ámbito podrá ejercer todos los derechos inherentes al dominio en cuanto no afecten las disposiciones de la Ley Trece mil quinientos doce, su decreto Reglamentario y el presente Reglamento.- Las partes autónomas de cada departamento podrán ser modificadas o alteradas por sus dueños, directa o indirectamente, previa notificación a los copropietarios y siempre que no perjudiquen ni alteren las partes comunes o afecten a la solidez o estética del edificio.- A ese fin el propietario informará al Representante Legal y éste a los demás copropietarios en un plazo no mayor de tres días, quienes dispondrán de ocho días para oponerse sólo por los motivos antes enunciados.- Vencido el plazo de once días sin haberse hecho

Reformas
de
Constitución
en
la Unidad

COPIA SIMPLE
SIN VALOR LEGAL

47886841



objeciones, el propietario procederá a llevar a cabo las modificaciones proyectadas, siempre con la limitación mencionada.- Habiéndose formulado objeciones, el Representante Legal convocará a Asamblea dentro del tercer día, la que decidirá por simple mayoría si proceden o no las modificaciones.- ARTICULO NOVENO: La reparación de daños verificados en las partes comunes del edificio, cuando no se pudiera descubrir al causante o responsable, será por cuenta de todos los copropietarios, siempre que pueda probarse que la responsabilidad es de alguno de los copropietarios, la reparación será por cuenta exclusiva de éste.- Los arreglos en las instalaciones de agua, luz, electricidad, etcétera, por daños o entorpecimientos verificados antes de llegar a las líneas troncales respectivas estarán a cargo y serán por cuenta del copropietario de la parte autónoma en que se haya verificado el daño o entorpecimiento.- ARTICULO DECIMO: Sin perjuicio de la propiedad establecida sobre los muros maestros y paredes o tabiques divisorios, cada propietario debe atender de su peculio propio al pavimento, cierrraso y superficie de paredes y tabiques divisorios, puertas, ventanas, vidrios, revoques, pintura y demás obras que sean de carácter interno de su respectiva uni-

Reparación
de
Partes
Comunes.

Reparación
de las
Unidades

Reparación
por
afectación
a los
Linderos

dad.- ARTICULO ONCE: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en el departamento de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda representar daño o inconvenientes a los departamentos vecinos y es responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación.- ARTICULO DOCE: Cada propietario deberá comunicar al Representante Legal, para el caso-- que en ausencia de los ocupantes del departamento se -- produjeran desperfectos o accidentes en el mismo que -- perjudiquen a los vecinos, el nombre y domicilio de la persona autorizada para concurrir al departamento para subsanar el inconveniente, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos once, diecisiete y veintisiete de este Reglamento, sobre su responsabilidad.- Igual previsión deberá tomar en el caso que arrendara el departamento de su propiedad.- ARTICULO TRECE: Cada propietario deberá notificar al Representante Legal por telegrama colacionado su nombre, apellido, domicilio y fecha y particularidades del acto de adquisición, y comprobar tales circunstancias para su anotación en el Registro de propietarios.- El Representante Legal dejará constancia en el título de esta toma de razón y del domicilio constituido.- En defecto del cumplimiento de estas formalida-

47886851



des, será tenido por propietario el que figure en el Registro respectivo y por domicilio el que esté anotado en él.- 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, en el mismo edificio.- ARTICULO CATORCE: Es obligación de cada propietario permitir el ingreso al departamento de su propiedad de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, sea que afecten los bienes comunes o de los departamentos vecinos.- Tales trabajos deberán realizarse con la máxima celeridad y cuidado para evitar dificultades o molestias a los ocupantes.- ARTICULO QUINCE: En caso de venta o transferencia del departamento de su propiedad, cada copropietario se obliga: a) A comunicar al Representante legal el nombre, apellido y domicilio del adquirente, conforme al artículo trece de este Reglamento, comunicación que será recibida a simple título preventivo.- b) A exigir del adquirente en la escritura de transferencia su expresa conformidad del presente Reglamento y eventuales modificaciones posteriores.- c) A ceder al nuevo adquirente su cuota parte en los fondos ordinarios y fondos de reserva de la administración para a-

Obligaciones
del
Permiso de
Ingreso.

COPIA SIMPLE
SIN VALOR LEGAL

2
Bajo de
expensas

tención de los gastos comunes y extraordinarios, conforme con la certificación que expedirá el Representante Legal.- ARTICULO DIECISEIS: Ningun propietario podrá eximirse del pago de su contribución a las expensas comunes, en la proporción que corresponda según este Reglamento, ni por renuncia al uso de los bienes y servicios comunes, ni por abandono del departamento de su propiedad.- ARTICULO DIECISIETE: Todas las obligaciones que en virtud de la ley, su decreto reglamentario y el presente Reglamento correspondan a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes propios y comunes y normas de convivencia, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, inquilinos, usuarios u ocupantes por cualquier título de cada uno de los departamentos, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento, del cual les será entregada una copia autenticada.- El propietario de cada unidad del edificio es responsable exclusivo de los daños ocasionados a los vecinos o al inmueble común por acción o negligencia de sus parientes, familiares, inquilinos, usuarios u ocupantes por cualquier título, de su departamento.- USO DE LAS COSAS COMUNES.- ARTICULO DIECIOCHO: Los propietarios, inquilinos, ocupantes, familiares y

47886861



personas de servicio de cada departamento y los visitantes de los mismos, podrán hacer uso de los bienes y servicios de propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, y con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás.- Se hallan excluidas del uso particular las cosas comunes previstas en los incisos b) y c) del artículo segundo de la Ley trece mil quinientos doce, es decir, -- los locales e instalaciones de servicios centrales, y de alojamiento del encargado y portaria, así como los espacios de aire y luz y de las escaleras.- ARTICULO DIECINUEVE: Está prohibido colocar sobre el frente del edificio, en las entradas, halls, galería, corredores, escaleras, ascensores, patios y demás partes comunes, toda clase de insignas, letreros, anuncios y banderas de propaganda, aún cuando ocupen solamente el espacio que corresponda a un sólo departamento.- ARTICULO VEINTE: -- Está prohibido ocupar en cualquier forma y para cualquier objeto, aunque fuere temporalmente, los lugares y corredores de uso y propiedad común, como también introducir construcciones, casillas y otras obras análogas en los balcones, terrazas, ventanas, etcétera, que dan a la vía pública o a los patios internos del edificio.---

Prohibido
Uso
De Carteles
Insignias
EN EL
FRENTE.

Prohibido
Construir
EN
El Pisos
Comunes.

En general está prohibido realizar toda clase de obras y depositar materiales, mercaderías u objetos en los lugares de uso y propiedad común, y realizar todo acto que pueda comprometer la estabilidad, estética y decoro del edificio, o puedan significar daño o molestia o perjudicar la visual de los demás propietarios.- ARTICULO VEINTIUNO: Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.- No podrá pintarse el frente, ni las persianas, puertas y ventanas que dan al exterior del edificio, sino en conjunto por el Representante legal del edificio, mediante contribución de todos los copropietarios y por acuerdo de la simple mayoría de votos de la Asamblea.- Si no se lograra "quorum", o la mayoría necesaria, en ninguna de las dos Asambleas de copropietarios citadas para resolver sobre la ejecución de los trabajos de pintura, arriba mencionados, los copropietarios podrán disponer cada uno por sí, si lo desean, a su exclusivo cargo, efectuar los trabajos de pintura exterior de su respectivo departamento, dándole un tono a la pintura, igual al existente, en resguardo de la conservación de su propiedad, siempre que haya transcurrido un plazo no menor de tres

Prohibido
Cambio
EN EL
FREITE

COPY SIMPLE
SIN VALOR LEGAL

47886871



años desde el último trabajo de esta naturaleza realiza
do en común por el consorcio.- DESTINO DE LOS BIENES --
PROPIOS.- ARTICULO VEINTIDOS.- Los departamento solamen
te podrán ser destinados a vivienda familiar de los copro
pietarios y miembros de su familia o de inquilinos a --
quienes los propietarios les cedan o alquilen o transfe
ran en la totalidad sus derechos, todo ello sin perjui
cio de los derechos de los actuales inquilinos, quedando
expresamente prohibido darles otro destino como ser
para uso profesional, comercial o industrial, así como
está prohibido el alquiler o subalquiler parcial.- No --
podrán instalarse talleres, oficinas, sanatorios, ofici
nas públicas, de remate, consultorio para la atención de
enfermedades, casas de pensión, clases de música o can
to, depósito ni venta de mercaderías, restaurantes, alqui
ler de habitaciones con o sin mobiliario y ni cualquier
otra actividad profesional, comercial o industrial.- Que
da absolutamente prohibido efectuar remates en los de--
partamentos.- NORMAS DE CONVIVENCIA.- ARTICULO VEINTI--
TRES: Todo trabajo o actividad que produzca ruido, cual
quiera sea su clase o naturaleza, no podrá ser comenza
da antes de las ocho horas y deberá cesar indefectible
mente a la hora veintitres.- El uso de aparatos de ra--

1

dio o instrumentos de música está igualmente sometido a este horario, toda vez que su empleo trascienda a los departamentos vecinos.- Queda prohibido la tenencia de perros y de cualquier clase de animales.- Queda asimismo prohibido: a) Arrojar toda clase de objetos o desperdicios a los patios interiores y a la vía pública.- b) -- Acumular basuras en los departamentos y locales de depósito ~~en el edificio~~, las que deberán ser eliminadas en la forma y oportunidad que determine la administración, conforme a los reglamentos municipales.- c) Introducir o mantener en depósito en el edificio, aun que sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, materias inflamables, explosivos, anti-higiénicas, que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias al vecindario.- d) Tender ropa o alfombras en los tabiques, ventanas, balcones, etcétera, situados en el frente del edificio o patios internos, debiendo hacerlo únicamente en los lugares especialmente destinados a ese fin.- e) Permitir reuniones o la producción de ruidos, o actos que puedan perturbar o incomodar a la actividad, la salud, el sosiego y el bienestar de los demás copropietarios o de sus inquilinos.- f) Usar, alquilar o ceder las partes autónomas para fines--

224
47886881



políticos, superfluos o ilícitos, pasibles de represión penal o policial, o fines que puedan ser perjudiciales a la seguridad, sosiego, moralidad o al buen nombre del edificio.- ARTICULO VEINTICUATRO: Son normas a las que deben ajustar su conducta cada uno de los propietarios u ocupantes de los departamentos: a) Conservar su departamento en perfecto estado de aseo.- b) Los vendedores ambulantes no tendrán acceso al edificio, pudiendo solo hacerlo los repartidores habituales de comestibles u otros artículos.- c) Las puertas de calle permanecerán abiertas desde la hora siete hasta la hora veintiuno.- d) Las puertas de los departamentos deberán permanecer cerradas.- e) Las puertas de calle deberán permanecer siempre libres, del mismo modo que los vestíbulos y corredores del edificio.- f) La correspondencia, (cartas, periódicos etcétera), será entregada directamente por el encargado de la casa, en cada departamento.- g) El transporte de muebles u otros objetos pesados, así como las mudanzas, deben hacerse por el sistema de aparejos, a colocarse en las ventanas o balcones que dan sobre el frente a la calle del respectivo departamento, siendo cada propietario responsable de los daños que este transporte ocasionara a las partes de propiedad común.- h) El

Representante Legal, ad-referendum de la Asamblea, podrá adoptar todas las medidas que juzgue necesarias o convenientes para asegurar un mejor uso de los bienes y servicios de propiedad común y el respeto de las normas de convivencia, notificando tales disposiciones a todos los propietarios.- ARTICULO VENTICINCO: El Representante Legal por propia iniciativa o a pedido del encargado del edificio o de cualquier vecino, intimará a todo propietario u ocupante de un departamento en que se infringieran las disposiciones relativas al uso de los bienes comunes o a las normas de convivencia, al caso inmediato de la transgresión comprobada. En caso de reincidencia, el Representante Legal del concorsio formulará la denuncia respectiva ante el juez competente, a los efectos de la aplicación de las sanciones previstas por el artículo quince de la ley Trece mil quinientos doce.- CARGAS COMUNES Y CONTRIBUCION A LAS MISMAS/- ARTICULO VEINTI--

SEIS: Todos los propietarios están obligados a contribuir a los gastos necesarios para el mantenimiento y conservación en buen estado de los bienes y servicios comunes, en proporción a los coeficientes expresados en Yá y de este Reglamento.- ARTICULO VEINTISIETE: Los gastos de reparación interna de cada departamento, sean

4788689



ellos ordinarios, o extraordinarios, son a cargo exclusivo del respectivo propietario, que deberá soportar además íntegramente los gastos que pudieran dar lugar a la comunidad o a cualquiera de los copropietarios, los hechos ocasionados por negligencia propia o por persona de su familia, huéspedes, personal de servicio, inquilinos, dependientes o visitantes particulares. - ARTICULO VEINTIO-

CHO: Los gastos de conservación, elección, innovación, mejoras del inmueble, las primas y gastos de seguros, la reconstrucción de veredas y la calzada, los honorarios del Representante Legal, sueldo del encargado de la casa y demás empleados comunes, los impuestos, tasas, contribuciones y emolumentos fiscales, sociales y de cualquier otra naturaleza y todo otro gasto que demande la administración y que afecte al inmueble como propiedad común, serán soportados por todos los propietarios en proporción al valor de cada uno de los departamentos con relación al valor del conjunto y de acuerdo a los porcentuales determinados en el Artículo Tercero precedente. - ARTICULO VEINTINUEVE: Los gastos de conservación, funcionamiento y reparación de los servicios de calefacción, agua caliente, de bombeo de agua, los gastos de conservación de pasajes, corredores, galerías, etcétera,

combustibles y energía eléctrica e iluminación, de conservación y reparación de tuberías, gastos de conservación de portería, serán soportados por los propietarios de los departamentos, conforme a la proporción establecida en el artículo Tercero antes mencionado.- ARTICULO TREINTA: Los gastos de conservación y de reparaciones de los ascensores, así como la fuerza motriz que consuman, serán soportados por los departamentos - con exclusión del local piso bajo - en la proporción que corresponde a la aplicación de sus respectivos porcentuales, sobre el total de dichos gastos.- ARTICULO TREINTA Y UNO: Los gastos de limpieza, y reparación de los patios existentes en la planta baja, estarán a cargo del propietario del local piso bajo, en su carácter de usuarios exclusivos de los mismos.- ARTICULO TREINTA Y DOS: Los ascensores harán el servicio de subida y bajada sin excepción y su uso está prohibido a los niños no acompañados por adultos.- Los proveedores, repartidores y personas de servicio no podrán hacer uso del ascensor principal, debiendo emplear el que les está expresamente destinado, en el que podrán también transportar bultos, siempre que no sean excesivamente pesados o voluminosos a juicio del encargado.- AGUA CALIENTE Y CALEFACCION.- ARTICULO TREIN-

47886901



TA Y TRES: El servicio de agua caliente funcionará normalmente todos los días del año de siete a diez horas, de doce y treinta a catorce y treinta horas y de dieciocho a veintiuna horas.- El servicio de calefacción funcionará únicamente durante el invierno en el período comprendido entre el primero de junio y el treinta de setiembre, de doce y treinta a catorce y treinta horas y de dieciocho a veintiuna horas, cuando la temperatura, a las once horas, sea inferior a once grados.- El horario que antecede sólo podrá ser modificado por el Representante Legal, en cumplimiento de disposiciones de las autoridades competentes, o por resolución de la Asamblea, por mayoría absoluta de votos.- SEGUROS.- ARTICULO TREINTA Y CUATRO: El Representante Legal del consorcio tomará seguros para cubrir los riesgos corrientes de incendio, rayos, explosiones y otras causas de destrucción abarcando la totalidad del edificio.- El seguro será obligatorio.- En caso de siniestro parcial menor de dos tercios del inmueble, se procederá a la reconstrucción o reparación de la parte afectada sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo doce de la Ley Trece mil quinientos doce. Verificada la destrucción total del inmueble y no siendo posible su reconstrucción, los derechos de cada propie-

dad se ejercerán nuevamente sobre el terreno en la proporción establecida en el artículo cuarto.- Los copropietarios por simple mayoría de votos fijarán el valor del seguro, que no podrá ser menor de la valuación total del inmueble para su venta en propiedad horizontal.- El pago de las primas respectivas, corresponderá a todos los propietarios en la proporción establecida en el artículo Veintiocho.- Cualquiera de los propietarios queda facultado a aumentar el seguro correspondiente al departamento de su propiedad, por su cuenta y a su costo, liquidando, en esta hipótesis, directamente con la compañía aseguradora el valor de indemnización relativa al aumento.- DIRECCION REPRESENTACION Y ADMINISTRACION.- ARTICULO TREINTA Y CINCO: El conjunto de los propietarios de los departamentos del edificio a que este Reglamento se refiere, constituye un consorcio cuyos órganos de dirección, representación y administración son los siguientes: a) La asamblea; b) El Representante Legal; c) El Consejo de Administración.- ARTICULO TREINTA Y SEIS: La Asamblea es la máxima autoridad del consorcio; constituida válidamente sus resoluciones son de cumplimiento obligatorio, aún para las minorías ausentes o disidentes, siempre que hubieran sido adoptadas por las mayorías exi-

47886911



gidas por la ley y el presente Reglamento.- ARTICULO --
TREINTA Y SIETE: La Asamblea se reunirá ordinariamente-
dentro de los noventa días de terminado el ejercicio fi-
nanciero, por citación del Representante Legal, y extra-
ordinariamente cuando el Representante Legal, o el Con-
sejo de Administración lo juzgara necesario, o a pedido
expreso y escrito de propietarios que representen por -
lo menos una tercera parte del valor total de la propie-
dad, conforme con la proporción establecida en el artícu-
lo cuarto de este Reglamento.- La convocatoria estará a
cargo del Representante Legal y en ausencia, del Consejo
de Administración y deberá realizar por carta certifica-
da con una anticipación no menor de diez días a la fe-
cha fijada para la reunión.- Tratándose de una Asamblea
ordinaria deberá estar acompañada de la rendición de --
cuentas del ejercicio vencido y del presupuesto y pro-
yecto de adjudicación de gastos para el ejercicio si-
guiente.- La convocatoria será enviada al domicilio --
constituido por cada propietario conforme al artículo -
trece de este Reglamento y a falta de aquél, al departa-
mento de su domicilio propiedad en el mismo edificio, y
deberá expresar lugar, fecha y hora de la reunión y or-
den del día a tratarse; y lugar, fecha y hora de la se-

gunda convocatoria para el caso de no constituirse la Asamblea en la primera.- En ausencia del Representante Legal y a falta de Consejo de Administración, la Asamblea será convocada por el Juez conforme al artículo -- diez de la Ley Trece mil quinientos doce, a pedido de -- uno cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, hallándose éste desintegrado, o de tres cualesquiera de los copropietarios de distintos departamentos, -- tratándose de una Asamblea ordinaria, o de propietarios que representen la tercera parte del valor total de la propiedad, conforme al primer párrafo de este artículo, si se tratara de una Asamblea extraordinaria.- La intervención judicial procederá también en caso de que el Representante Legal y el Consejo de Administración se negaran a efectuar la convocatoria dentro de los diez días de haberle sido requerida, conforme al primer párrafo del presente artículo.- ARTICULO TREINTA Y OCHO: Se llevará un libro de Asistencia a Asambleas en donde se anotarán para cada Asamblea los copropietarios y el número de votos que corresponde a cada uno de ellos, firmando los copropietarios presentes al acto sea por si o representados.- ARTICULO TREINTA Y NUEVE: Transcurrida media hora después de la fijada en la convocatoria para la rea-

47886921



332
constituyente
fdo

lización 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 este número, - la realización de la Asamblea se postergará para el lugar, fecha y hora fijada para la segunda convocatoria, - en la cual, transcurrida media hora de la establecida, - la Asamblea se reunirá válidamente cualquiera sea el número de votos presentes o representados en ella.- ARTICULO CUARENTA: Para la constitución de la Asamblea presidirá provisionalmente el Representante Legal y en su ausencia el miembro de mayoría del Consejo de Administración, o de los propietarios presentes.- El primer acto de la Asamblea será la elección de un presidente elegido entre los presentes, actuando como secretario el Representante Legal, o la persona que se designe para reemplazarlo.- ARTICULO CUARENTA Y UNO: Designado presidente, la Asamblea procederá como primer asunto a pronunciarse si se halla legalmente constituida y resuelto favorablemente, 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, -sin perjuicio de las mayorías exigidas--

por el artículo cuarenta y cuatro de este Reglamento.-

ARTICULO CUARENTA Y DOS: Cada unidad de vivienda estará representada por un voto, entendiéndose que si su propietario lo es ^{en} condominio con una o más personas, deberá unificar la representación que solamente será siempre de un voto por departamento.- Votarán solamente los propietarios presente o representados.- Si uno de los departamentos perteneciese a varios propietarios, estos--deberán unificar su representación mediante carta-poder certificada por escribano público.- Cada propietario podrá hacerse representar por un tercero o por otro propietario, confiriendo carta-poder certificada por escribano público.- Una misma persona no puede representar a más de tres propietarios de departamentos distintos.- El Representante Legal sea o no propietario, no puede ejercer la representación de terceros.- Los propietarios deben abstenerse de intervenir en las deliberaciones o votaciones relativas a asuntos o servicios en cuya utilización o conservación sean ajenos, cuando su interés personal se halle en contradicción con el interés de la comunidad.- El propietario en ejercicio del cargo de Representante Legal, debe abstenerse de participar en las deliberaciones o votaciones relativas a su gestión adminis

47886931



333
Lo trae
y trae

trativa.- ARTICULO CUARENTA Y TRES: Corresponde resolver a la Asamblea sobre todo asunto que interese al consorcio, sea que se trate de actos de disposicion o de administracion del inmueble común o de partes de él y muy especialmente: 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 de Representante Legal y del Consejo de Administración y retribución y garantía de aquél.- c) Sobre la rendición de cuentas de cada ejercicio vencido, y sobre el presupuesto y adjudicación de gastos del ejercicio siguiente, d) Sobre la constitución y administración del fondo de reserva, sobre los adelantos que sea necesario hacer para la atención de los bienes de propiedad común y sobre las posibles rentas emergentes de los bienes comunes; e) Sobre las obras de conservación ordinarias y extraordinarias, e imputación de los gastos que ellas ocasionen.- f) Elegir la compañía o compañías en que será hecho el seguro del edificio y fijar la importancia del seguro.- g) A propuesta del Representante Legal determinar el número de empleados y fijar los respectivos salarios o jornales.- h) Resolver las reclamaciones y peticiones hechas por los copropietarios.- i)-

Deliberar y determinar lo que se deba hacer para la buena administración del edificio.- j) Deliberar sobre el cambio de uso de las partes de propiedad exclusiva a -- propuesta del copropietario interesado.- k) Deliberar y determinar sobre la realización de instalaciones de servicios nuevos.- ARTICULO CUARENTA Y CUATRO: Salvo en -- los casos en que la ley Trece mil quinientos doce y su Decreto Reglamentario y el presente Reglamento exijan expresamente una mayoría determinada, las resoluciones de la Asamblea requerirán las siguientes mayorías: a) Las resoluciones relativas a la administración ordinaria del consorcio podrán ser adoptadas por la simple mayoría de los votos presentes en la Asamblea.- b) Las que representen actos extraordinarios de administración, como innovaciones o mejoras en el inmueble, requerirán mayoría absoluta de votos.- c) Las resoluciones que se refieran a la realización de instalaciones de servicios nuevos a los departamentos requerirán dos tercios de la totalidad de los votos, y no obligarán a los copropietarios disidentes que prescindan de estos nuevos servicios.- d) Para resolver en asuntos que importen actos de disposición del inmueble o de los bienes comunes, o a la constitución de gravámenes sobre el in-

4788694



mueble, se requiere la unanimidad.- e) Las resoluciones que importen modificaciones a este Reglamento y no se hallan comprendidas en el inciso anterior, deberán ser adoptadas por una mayoría no inferior a los dos tercios de la totalidad de los votos.- ARTICULO CUARENTA Y CINCO:

Sin perjuicio de los deberes y atribuciones que correspondan al Representante Legal, el presidente y secretario actuantes en cada Asamblea serán considerados mandatarios del consorcio para el cumplimiento de las resoluciones que aquella adoptare, y especialmente a los efectos del otorgamiento de la escritura en que se haga constar la designación de Representante legal.- ARTICULO CUARENTA Y SEIS: De las deliberaciones y resoluciones de la Asamblea deberá levantarse un acta, a cargo del Representante Legal o secretario actuante, que contendrá:

a) El lugar, fecha y hora de la reunion y orden del día propuesto.- b) Los nombres y apellidos de los propietarios presentes por si o representados, de acuerdo con la registración en el Libro de Asistencia a Asambleas, con indicación del departamento a que pertenecen y el número de votos a que tienen derecho.- c) Constitución de la Asamblea, elección de presidente, nombre del secretario actuante y declaración de validez de su consti-

tución.- d) Texto de las resoluciones adoptadas con excepción de los votos a favor y en contra.- e) Las declaraciones o reservas que cualquiera de los propietarios quiera dejar constancia.- f) Las firmas del presidente, secretario y de los propietarios asistentes por sí o representados, al final de su texto.- El acta deberá quedar asentada en el respectivo libro rubricado y firmada por el presidente y secretario dentro de los tres días de realizada la Asamblea y quedará depositada en poder del Representante Legal o del Consejo de Administración, durante los cinco días sucesivos a la fecha de aquella para ser firmada por los propietarios presentes o representados.- Las resoluciones adoptadas deberán ser comunicadas por carta certificada a los propietarios ausentes dentro de los cinco días de realizada la Asamblea.- No mediando reclamación ante Juez competente dentro de los diez días de firmado y comunicada el acta respectiva, las resoluciones adoptadas por la Asamblea se considerarán definitivas y no podrá hacerse reclamación alguna fundada en motivos de ausencia.- Los propietarios ausentes de la Asamblea podrán expresar su conformidad con las resoluciones adoptadas, firmando una constancia especial al pie del acta.- ARTICULO CUARENTA Y SIETE: El Repre-

47886951



235
que
Representante Legal/actuará también en el carácter de administrador, es el representante legal del consorcio y de los propietarios.- Es designado y removido por mayoría de dos tercios del total de los votos.- Durará tres años en sus funciones y puede ser reelecto indefinidamente por simple mayoría de votos.- Su designación puede recaer en uno de los propietarios o en persona extraña al consorcio y deberá continuar en el ejercicio de su función administrativa, aún después de la expiración del término para el que fue nombrado, mientras no se le comunique la designación de reemplazante.- El Representante Legal renunciante o declarado cesante tiene la obligación de rendir cuenta documentada de su gestión, y en cualquier caso debe hacer entrega a su sucesor y en su ausencia al Consejo de Administración, de todos los libros, documentos y actuaciones de la Administración, -- dentro de los quince días de notificada la aceptación de la renuncia o remoción, sin perjuicio de las reclamaciones que tuviera contra el consorcio.- No puede retener fondos del consorcio en compensación de créditos suyos discutidos o litigiosos.- ARTICULO CUARENTA Y OCHO: Corresponde al Representante Legal recaudar las sumas-- que deben satisfacerlos propietarios al consorcio por --

todo concepto y atender al pago de los gastos ordinarios de combustibles, conservación, refección, limpieza e iluminación del edificio, así como para el funcionamiento y reparación de los servicios centrales y la conservación de las partes comunes del edificio.- A tal efecto deberá proyectar el presupuesto de gastos ordinarios del año y el proyecto de contribución a los mismos por parte de los propietarios, conforme a las disposiciones de este Reglamento.- El citado proyecto y el presupuesto serán sometidos a la consideración y aprobación de la Asamblea de propietarios y una vez aprobados cada propietario deberá hacer entrega de su cuota de contribución destinada a formar el fondo común para el pago de los gastos ordinarios de la Administración en las proporciones que indica este Reglamento (Artículo octavo, noveno y décimo de la Ley trece mil quinientos doce).- El pago de las cargas comunes se efectuará mediante pagos por trimestre anticipados en el domicilio del Representante Legal, y el pago de los aportes correspondientes por seguros, obras nuevas autorizadas, mejoras, innovaciones, gastos de reconstrucción en los casos de reconstrucción parcial, y gastos especiales que disponga el consorcio, lo harán los copropietarios al Representante



Legal, en las fechas que resuelva la Asamblea de copropietarios cuando disponga la realización de esos gastos.

ARTICULO CUARENTA Y NUEVE: El Representante Legal, es el representante legal del consorcio de los propietarios - que lo constituyen, ante todas las autoridades judiciales, policiales y administrativas a las que corresponda intervenir y ante terceros y tendrá los derechos y obligaciones que establece la Ley Trece mil quinientos doce, sus Decretos y Reglamentaciones y leyes subsidiarias y procederá como mandatario a los efectos de lo dispuesto en el artículo cuarenta y cinco, inciso a) de la mencionada ley, -- pudiendo delegar las funciones administrativas en otra persona de su elección por quien responderá ante el consorcio.- Los copropietarios desde ya confieren al Representante Legal las siguientes facultades, que se consideraran simplemente enunciativas y no limitativas, a saber:

Estar en juicio como actor o demandado en todos los asuntos, cuestiones, litigios sean judiciales, administrativos o contencioso-administrativos de cualquier fuero o jurisdicción en la República, incluso Tribunales de Trabajo, de Faltas o de cualquier naturaleza en los que los mandantes tengan interés o sean partes, pudiendo a tal efecto presentar escritos, producir toda clase de prue-

bas, ofrecer y desistir testigos, recusar, apelar y exigir cauciones, prorrogar y declinar jurisdicciones, concurrir a juicios verbales, promover y contestar incidentes, contra-demandar, y reconvenir, decir de nulidad y oponer toda excepción legal, producir informaciones, proponer peritos, solicitar desalojos y lanzamientos, rendir y exigir rendiciones de cuentas, pudiendo aceptarlas o impugnarlas, reclamar intereses y costas, seguir e iniciar ejecuciones, poner y absolver posiciones, transigir, desistir, renunciar, comprometer en árbitros, hacer novaciones, remisiones y quitas, dar poderes especiales y practicar los trámites y diligencias necesarias para el mejor desempeño de su función y defensa de los intereses comunes a todos los copropietarios.- Podrá igualmente solicitar, rechazar, reajustar y aceptar valuaciones, aceptar y reclamar la devolución de impuestos.----- Sin perjuicio de lo establecido en los artículos noveno, decimo primero y décimo quinto de la Ley Trece mil quinientos doce, Decretos reglamentarios y leyes concordantes, está a cargo del Representante Legal: a) Redactar el Reglamento Interno.- b) Ejecutar y hacer ejecutar las resoluciones de las asambleas y asegurar la perfecta observancia de la Ley, sus Decretos Reglamentarios, del Rg

47886971



237
Trata
pelo

glamento de Copropiedad y del Reglamento Interno.- c) -
Peruibir todas las contribuciones a cargo de los propie-
tarios, las indemnizaciones por seguros y toda otra su-
ma que interese a la comunidad, así como realizar todos
los pagos que sean procedentes a su respectivo vencimien-
to.- d) Convenir a su exclusiva elección los abonos de-
mantenimiento de máquinas e instalaciones.- e) Nombrar
y remover al encargado de la casa y sus eventuales ayu-
dantes, vigilar el fiel cumplimiento de sus deberes por
parte de aquellos y de toda otra persona que trabaje por
cuenta de la comunidad.- f) Resolver siendole posible,
toda divergencia entre los copropietarios u ocupantes -
de departamentos.- g) Representar al consorcio sea per-
sonalmente o por medio de procurador matriculado a quien
podrá substituir su mandato para asunto determinado en-
todos los asuntos judiciales y contencioso-administrati-
vos que se le suscitaren como actor o demandado, sea en
relación con terceros o con propietarios u ocupantes del
mismo edificio, morosos o infractores a las disposicio-
nes de la ley o de este Reglamento.- h) Mantener en de-
posito los libros y documentación de la comunidad.- i)
Hacer rubricar los libros de la administración que re-
quieran esa formalidad.- j) Expedir a requerimiento de

escribano o juez competente un certificado sobre la existencia de deudas por expensas comunes del departamento que haya de ser transferido.- k) Expedir testimonios de las actas conforme al artículo quinto del decreto reglamentario Dieciocho mil setecientos treinta y cuatro/Cuarenta y nueve.- l) Disponer con la ausencia de la mayoría del Consejo de Administración, la realización de reparaciones de carácter extraordinario, cuando de su omisión puedan resultar perjuicios para la comunidad, y siempre que el importe de los trabajos no excedan de la cuota anual presupuestada para ese objeto, a que hace referencia el artículo cincuenta y tres de este Reglamento. La resolución deberá adoptarse en tales casos con citación inmediata de la Asamblea.- m) Entender en todas las reclamaciones relativas al uso de las cosas comunes y resolver a su respecto.- n) Recibir las notificaciones de los copropietarios para modificación de sus respectivas partes autónomas y consultar de inmediato a los otros copropietarios.- o) Organizar un libro de partes que quedará en portería y en el cual se harán constar las determinaciones y órdenes referentes a la conservación del edificio a fin de que sean cumplidas por el encargado de la casa y eventuales ayudantes.- p) Examinar el libro de

238
substituta
y más

47886981

11
11-10



reclamaciones de los copropietarios, que tambien deberá quedar permanentemente en portería bajo la custodia del encargado de la casa.- q) Citar por lo menos una vez al año, durante el mes de Setiembre, a Asamblea ordinaria y a Asamblea extraordinaria toda vez que sean requeridas en las condiciones previstas en este Reglamento.- r) anualmente las cuentas relativas a su gestión, presentando Presentar la documentación respectiva, con un breve informe a la comisión que la Asamblea General haya nombrado para examinarlas.- s) Llevar a conocimiento de la Asamblea General cualquier gasto o desembolso imprevisto, ocasional para deliberación y decisión de la misma, como así tambien en los casos de daños en las cosas comunes, indicando el correspondiente causante o responsable si fuese verificado.- t) Tomar las primeras providencia en caso de siniestro.- u) Llevar un libro de administración rubricado por el Registro de la Propiedad y remitir un extracto anual de las cuentas a cada propietario, dentro de los treinta días despues de la fecha fijada para el cierre del ejercicio anual por carta certificada, así como tambien exhibir los correspondientes comprobantes cuando sean solicitados por algún copropietario.---

ARTICULO CINCUENTA: Se hallan tambien a cargo del Representante Legal, quien es responsable de su conservación

y puesta al día, los libros de la administración, que serán los siguientes: a) El libro de actas.- b) El Libro de Caja.- c) El libro de propietarios con expresión para cada departamento del nombre, apellido, domicilio constituido, fecha de la escritura o título de adquisición, nombre y apellido del escribano o juez interviniente, inscripción en el Registro de la Propiedad, fecha de la toma de razón y demás datos pertinentes y nombre y domicilio de la persona designada a los efectos del artículo doce de este Reglamento. d) El libro de inventario de las cosas de propiedad común.- e) El libro de Asistencia a asambleas.- Los libros especificados en los incisos a) y b) estarán rubricados conforme al artículo quinto del decreto Dieciocho mil setecientos treinta y cuatro del año mil novecientos cuarenta y nueve.- Los demás libros serán rubricados por dos de los copropietarios.- ARTICULO CINCUENTA Y UNO: Los libros y documentos comprobatorios de la rendición de cuentas anuales y de los presupuestos proyectados, deberán ser puestos a disposición de los copropietarios en los cinco días que precedan a cada Asamblea, y una vez aprobados deberán ser conservados por el plazo de diez años en la administración, transcurrido el cual podrán ser destruidos.- AN-

339
4788699



TICULO CINCUENTA Y DOS: El Representante Legal percibirá mensualmente una remuneración por todos los trabajos asignados, incluyendo la administración del inmueble, etcétera, que fijará la Asamblea por mayoría absoluta de votos y deberá ser satisfecha con los fondos que se recauden para gastos comunes de la administración.- Esta remuneración queda fijada por este Reglamento en la suma mensual que resulta de aplicar el arancel que fije la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal o la mayor que fije la Asamblea Ordinaria (anual) por mayoría de votos.

ARTICULO CINCUENTA Y TRES: Para la atención de los gastos extraordinarios, indemnizaciones por despido u otros gastos especiales e imprevisibles, deberá constituirse un fondo de reserva en forma de una contribución ajena a la ordinaria, que estará a cargo de todos los copropietarios en la proporción establecida en el artículo veintiocho de este Reglamento.- Este fondo estará constituido como mínimo por la suma que resulte anualmente de aplicar el cuarto por ciento (cero veinticinco por ciento) del monto establecido por la Dirección General Impositiva como valor total del inmueble, hasta que el fondo de reserva acumulado alcance y se mantenga en una suma que represente el dos por ciento del referido va-

lor total fijado para el inmueble.- Los fondos así reunidos pueden invertirse en títulos garantizados por el Estado, si así lo resuelve la Asamblea por simple mayoría de votos.- El fondo de reserva quedará depositado en una institución bancaria a nombre del consorcio y a la orden de las personas que determine la Asamblea, debiendo siempre firmar una de esas personas con el Representante Legal, para disponer de los fondos, salvo resolución expresa de una Asamblea, por simple mayoría de votos, en otro sentido.- La contabilidad del fondo de reserva deberá ser llevada por el Representante Legal independiente de los fondos de la administración común.- El manejo de los fondos para la atención de cargas comunes así como los aportes que deban hacer los copropietarios para atender el pago de primas de seguros y demás gastos autorizados por la Asamblea, estará a cargo del Representante Legal.- ARTICULO CINCUENTA Y CUATRO: La gestión administrativa y ejercicio financiero de la propiedad comienza el primero de julio y termina el treinta de junio del año siguiente.- Las sumas adjudicadas en débito a cada uno de los copropietarios deben ser satisfechos dentro de los quince días de comunicado por escrito su importe por el Representante Legal; vencido este plazo el deudor

4788700



240
Resolución
Vigencia

incurrirá en mora de pleno derecho, por el mero vencimiento del plazo señalado, y abonará sobre la suma adeudada intereses a razón del uno por ciento mensual, tomándose todo mes iniciado como si se tratara de mes transcurrido.- Si incurriese en el incumplimiento de dos cuotas, vencido el día de plazo para el pago de la última y previa notificación extrajudicial por telegrama o lacionado, será compelido por vía ejecutiva al remate del respectivo departamento por martillero que designe el Juez, con base de la deuda al momento de la ejecución. Tendrá mérito ejecutivo, para el cobro, el certificado de deuda que expida el Representante Legal y la copia debidamente protocolizada de las actas de las reuniones del consorcio, celebradas de conformidad al presente Reglamento, en que se acuerden las expensas con constancia de la cantidad líquida exigible.- A este efecto el deudor renuncia a oponer excepciones salvo la de pago probándolo por escrito.- El importe de los intereses y demás sumas que se percibieran por razón de mora irán a aumentar el fondo de reserva del consorcio.- ARTICULO CINCUENTA Y CINCO: El Consejo de Administración estará formado por tres copropietarios de distintos departamentos, ocupados directamente por ellos, mismos, y serán

7
elegidos anualmente por la Asamblea General Ordinaria que considera el ejercicio vencido, a simple mayoría de votos presentes, siendo reelegibles indefinidamente.---

Actuarán gratuitamente.- El Consejo de Administración es el órgano consultivo del Representante Legal, que deberá convocarlo una vez cada tres meses por lo menos.- Le corresponde también ejercitar la fiscalización administrativa, técnica y contable de la copropiedad, y dar cuenta de ella a la Asamblea.- Substituye al Representante Legal en caso de ausencia temporal y adopta las medidas de carácter urgente que fueran necesarias, mientras se convoca a Asamblea, con cargo de darle cuenta.- ARTICULO CINCUENTA Y SEIS: El presente Reglamento una vez inscripto en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo noveno de la Ley Trece mil quinientos doce, deberá quedar depositado en la administración a las disposiciones de los propietarios.- ARTICULO CINCUENTA Y SIETE: Queda designado Representante Legal por el término de tres años a contar de la fecha de esta escritura el señor Carlos M. MAYER (hijo), con domicilio en -la Capital Federal, calle Cangallo número trescientos veintiocho, piso quinto, quien actuará con todos los deberes y facultades que le concede la ley trece mil quinientos -

47887011



doce, disposiciones legales concórdantes y el presente-
Reglamento de Copropiedad, y vencido el plazo estipulado
continuará en sus funciones hasta que los propietarios-
decidan lo contrario.- ARTICULO CINCUENTA Y OCHO: En --
la primera Asamblea que se realice se designarán los co-
propietarios que integrarán el Consejo de Administración
quienes actuarán con todas las facultades que los asig-
na este Reglamento, y tendrán su domicilio legal en el
inmueble que motiva esta escritura. ARTICULO CINCUENTA
Y NUEVE: CLAUSULA ESPECIAL: Es condición esencial para
la validez de los acuerdos que por el presente Reglamen-
to requieren la unanimidad para resolver, así también --
para los referentes a los extremos que establecen los--
artículos décimo segundo y décimo sexto de la Ley Trece
mil quinientos doce, que el Banco Hipotecario Nacional y
demás acreedores hipotecarios que tuviesen inscritos --
gravámenes por el todo del inmueble general o sobre cual-
quiera de las unidades de propiedad exclusiva, sean fe-
hacientemente notificados de la respectiva resolución a
fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación
a la realización de los actos que se hubiesen acordado.--
Es asimismo, condición indispensable a los efectos de la
suspensión y observación de la inscripción de las trans

ferencias de los departamentos, que prescribe el artículo veintiuno del decreto del Poder Ejecutivo Nacional dieciocho mil setecientos treinta y cuatro del año mil novecientos cuarenta y nueve y disposiciones concordantes de las Provincias, que las respectivas escrituras de dominio contengan la transcripción literal de la presente cláusula, así también como la constancia de haber al Escribano actuante notificado en forma fehaciente al -- consorcio de propietarios en la persona de su representante del acto autorizado bajo su firma. -- BAJO LOS ARTICULOS precedentes los comparecientes dejan formalizado el Reglamento de Copropiedad y Administración que registrará el inmueble a que se ha hecho referencia, de todo lo cual se tomará razón en el Registro de la Propiedad. -- Yo el Escribano antes hago constar que el inmueble se halla asegurado contra riesgos de incendio en la Compañía "La Universal" Compañía Argentina de Seguros Sociedad Anónima, en la suma de Tres millones setecientos mil pesos moneda nacional, según póliza número sesenta y seis mil doscientos cincuenta y cinco con vencimiento el nueve de mayo de mil novecientos sesenta y dos y en la suma de ~~64444~~ millones ~~6444~~ ciento diez mil pesos moneda nacional, según póliza número setenta y nueve mil qui-

4788702



nientos cuarenta y nueve, con venimiento el trece de marzo de mil novecientos sesenta y cuatro.- LEIDA que les es se ratifican de su contenido y en prueba de conformidad firman como acostumbran a hacerlo por ante mí y los testigos del acto don Hugo Hector Murcho y don Bernardo Kaplún, vecinos, mayores de edad, hábiles y de mi conocimiento, doy fé.- Sigue a la escritura número-- Cincuenta y uno, otorgada con fecha de hoy.-

[Faint, mostly illegible handwritten text, likely a continuation of the legal document or a separate entry.]

COPIA SIMPLE
SIN VALOR LEGAL

Georgina B. de Bolo
Pedro O. Bolo
[Signature]
Beatriz Bolo

Tpo. 1

Tpo. 2

COPIA SIMPLE
SIN VALOR LEGAL

Ante Ju:

