

18.MAY 1998 *092112



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



F-119



TESTIMONIO

B 009696442

1 PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NUMERO CUARENTA.- REGLA-
2 MENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION.- AVENIDA CORONEL
3 DIAZ 2355/59/61 - CAPITAL FEDERAL.-"CHARCAS 4119 S.A.".-
4 En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Ar-
5 gentina, a catorce de Mayo de mil novecientos noventa y
6 ocho, ante mi, Escribana Autorizante, comparece don Ber-
7 nardo KOGAN, argentino, mayor de edad, casado, in-
8 geniero, Documento Nacional de Identidad número
9 4.196.652, domiciliado legalmente en Once de Septiembre
10 de 1888 número 2147, de esta Ciudad.- Considero al
11 compareciente capaz para este otorgamiento y doy fe de
12 conocimiento en los términos del artículo 1001 del Código
13 Civil, por haberlo individualizado.- El nombrado concurre
14 a este otorgamiento en nombre y representación de la
15 sociedad que gira en esta plaza bajo la denominación de
16 "CHARCAS 4119 SOCIEDAD ANONIMA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA
17 COMERCIAL Y FINANCIERA", la que tiene su domicilio en la
18 calle Lavalle 1634, cuarto piso, A., de esta Ciudad, a
19 mérito del Poder General Amplio que le fué conferido por
20 escritura de fecha 2 de julio de 1984, pasada al folio
21 1440 del Registro 251 de esta Ciudad, que en su testimo-
22 nio he tenido a la vista y en fotocopia autenticada corre-
23 agregada al folio 390 de este Registro, protocolo del año
24 1984, el que contiene facultades suficientes y según ase-
25 gura el mandatario se encuentra vigente y sin limitación

119



B 009696442

alguna.- De dicho poder surge que los estatutos de la so- 26
ciedad se otorgaron por escritura de fecha 14 de junio de 27
1979, pasada al folio 315 del Registro 251 de esta Ciudad 28
y sus modificaciones de fecha 16 de abril de 1980, pasa- 29
das a los folios 571 y 573 del mismo Registro, las que se 30
inscribieron conjuntamente en el Registro Público de Co- 31
mercio el 20 de agosto de 1980, bajo el número 3083 del 32
libro 95, tomo A., de Sociedades Anónimas.- Y la habili- 33
dad para este acto surge del Acta de Reunión de Directo- 34
rio de fecha 4 del corriente mes y año, labrada en la pá- 35
gina 65 del libro de Actas respectivo, la que en su ori- 36
ginal he tenido a la vista y en fotocopia autenticada 37
agrego a la presente.-Y el compareciente en el carácter 38
invocado y acreditado, DICE: Que su representada es pro- 39
pietaria de un inmueble ubicado en la Zona Norte de esta 40
Ciudad, con frente a la AVENIDA CORONEL DIAZ números 41
2355, 2359 y 2361, entre las de French y Peña, edificada 42
en el lote de terreno que según plano M-355-68 que cita 43
su antecedente, se designa como PARCELA CATORCE-a, el que 44
se compone de las siguientes medidas, linderos, su- 45
perficie y ángulos: En su frente al Nord Oeste, línea BE, 46
9 metros 33 centímetros; en su costado al Sud Oeste, lí- 47
nea BH, 56 metros 27 centímetros; en su contrafrente al 48
Sud Este, línea IH, 8 metros 50 centímetros y en su cos- 49
tado al Nord Este, línea EI, 57 metros 82 centímetros o 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696443

1 sea una SUPERFICIE de 506 metros 56 decímetros cuadrados,
2 LINDANDO: por su frente al Nord Oeste con la Avenida Co-
3 ronel Diaz, al Sud Este con la parcela 5, al Sud Oeste
4 con la parcela 15-a y al Nord Este con las parcelas 13,
5 8, 7 y 6.- MEDIDAS ANGULARES: Angulo B: 95 grados, 15
6 minutos; ángulo H: 94 grados, 39 minutos; ángulo I: 86
7 grados, 10 minutos; ángulo E: 83 grados, 56 minutos.- Y
8 según PLANO DE SUBDIVISION Y MENSURA por el Régimen de la
9 Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, confeccionado por el
10 Ingeniero Bernardo P. Scheindelman, y aprobado por la Mu-
11 nicipalidad de la Ciudad de Buenos Aires bajo la caracte-
12 rística | MH. 236-98 | una copia del cual agrego a la pre-
13 sente, el inmueble se encuentra edificado en el lote de
14 terreno designado como PARCELA CATORCE-a, la que se com-
15 pone de las siguientes medidas, linderos y superficie:
16 9,34 metros en su frente al Nord Oeste, línea AB., lin-
17 dando con la Avenida Coronel Diaz; 57,46 metros en su
18 costado al Nord Este, línea BC., por donde linda con las
19 parcelas 13, 8, 7 y 6; 8,53 metros en su contrafrente al
20 Sud Este, línea CD., lindando con la parcela 5 y 56,35
21 metros en su costado al Sud Oeste, línea DA-. por donde
22 linda con la parcela 15-a.- Superficie según mensura par-
23 cela 14-a: 507,12 metros cuadrados. Superficie según tí-
24 tulo parcela 14-a: 506,56 metros cuadrados. Diferencia en
25 más 0,56 metros cuadrados.- MEDIDAS ANGULARES: Angulo A:



B 009696443

75 grados, 43 minutos; [✓]Angulo B: 83 grados, 31 [✓]minutos; 26
Angulo C: 89 grados, 37 minutos; Angulo D: 91 grados, 09 27
minutos.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción 19; 28
Sección 15; Manzana 29; Parcela 14-a.- [✓]Partida de origen: 29
0.446.345.- LE CORRESPONDIO a la sociedad propietaria el 30
lote de terreno con una construcción que fué demolida, 31
por compra que hizo a los señores Camilo y Elba Iglesias, 32
según escritura de fecha 4 de Marzo de 1976, pasada al 33
folio 106 de este Registro, protocolo de dicho año, la 34
que en su testimonio se inscribió en el Registro de la 35
Propiedad Inmueble el 12 de marzo de 1976, en la Ma- 36
trícula FR. 19-6909, [✓]doy fe y la totalidad de la cons- 37
trucción, le corresponde a la sociedad titular por ha- 38
berla realizado a su costo, según declara su represen- 39
tante.- CON LOS CERTIFICADOS expedidos por el Registro de 40
la Propiedad Inmueble con fecha 12 del corriente mes y 41
año, bajo los números 413312 (inhibiciones) y 413306 (do- 42
minio), que agrego a la presente, se acredita que por el 43
nombre de la titular (no se registran anotadas inhibicio- 44
nes y que lo descripto cuyo dominio consta inscripto en 45
la forma expresada, no reconoce embargos ni otro derecho 46
real, más que una hipoteca a favor del Banco Bansud S.A., 47
por u\$s 1.500.000.- según escritura número 819 de fecha 48
23 de septiembre de 1977, pasada en el Registro 815 de 49
esta Ciudad e inscripta en la matrícula antedicha.- CON 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696444

1 LOS DEMAS CERTIFICADOS que una vez despachados se agrega-
2 rán a la presente, se acreditará que no se adeuda suma
3 alguna a la fecha por impuestos municipales ni servicios
4 vencidos y exigibles a Obras Sanitarias de la Nación y/o
5 Aguas Argentinas, por partida matriz.- Y el compareciente
6 continúa diciendo: Que en nombre de su representada,
7 VIENE por la presente a SOMETER el inmueble relacionado
8 al Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, a
9 cuyo efecto procede a REDACTAR el siguiente REGLAMENTO DE
10 COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION, el que regirá especial-
11 mente el Consorcio de Copropietarios que lo integra, por
12 los artículos siguientes: **ARTICULO PRIMERO:** Queda consti-
13 tuido el consorcio de propietarios que se denomina "CON-
14 SORCIO DE PROPIETARIOS AVENIDA CORONEL DIAZ Nros. 2355,
15 2359, 2361 - CAPITAL FEDERAL", integrado por los titu-
16 lares del dominio exclusivo de los sectores que se deter-
17 minan en el artículo Segundo, inciso a) y condóminos en
18 las partes comunes, en las proporciones que se establecen
19 en el mismo, todo lo cual acreditarán con las respectivas
20 escrituras públicas debidamente inscriptas en el perti-
21 nente registro.- En caso de transmisión de dominio, el
22 sucesor ocupará "ipso - jure" su lugar en la entidad a
23 partir de la fecha de su respectiva adquisición.- En caso
24 de usufructo, habitación, anticresis, locación, comodato
25 o de cualquier otra clase de acto, hecho o convención que



B 009696444

confiera posesión, tenencia o uso y goce sobre la corres- 26
pondiente unidad, que no sea a título de dueño, los titu- 27
lares de esos derechos no tendrán intervención en el 28
consorcio, permaneciendo el nudo propietario con la 29
plenitud de las responsabilidades y obligaciones en 30
cuanto a sus relaciones con el consorcio y en el ejer- 31
cicio de todos sus derechos de copropietario, cuales- 32
quiera sean los términos de los contratos celebrados con 33
terceros, sin perjuicio de la facultad de conferir po- 34
der.- El consorcio de propietarios tendrá su domicilio 35
legal en el mismo que constituya la respectiva adminis- 36
tración. A los efectos del artículo Tercero, inciso 10 37
del Decreto 18734 del año 1949, los copropietarios actua- 38
les o futuros que no habiten el inmueble deberán al ad- 39
quirir el dominio de su respectiva unidad convenir por 40
escrito con el consorcio mediante su administrador, el 41
domicilio especial dentro de la jurisdicción establecida 42
en el artículo décimo octavo del presente, en el que val- 43
drán las notificaciones, citaciones y comunicaciones de 44
toda especie, atinentes a sus relaciones con el mismo, 45
salvo que para ello quede expresamente determinado el do- 46
micilio real del condomino, en lo que a el concierne.- De 47
no formularse este convenio, dichas notificaciones, cita- 48
ciones y comunicaciones valdrán en la unidad o en cual- 49
quiera de las unidades de propiedad del omiso, que tenga 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696445

1 dentro del inmueble, quien quiera sea su ocupante, sin
2 perjuicio de la jurisdicción, que será en todos los casos
3 la del domicilio especial del consorcio.- ARTICULO SE-
4 GUNDO: DIVISION DEL EDIFICIO: El edificio de AVENIDA CO-
5 RONEL DIAZ 2355, 2359 y 2361, se desarrolla en DIECIOCHO
6 PLANTAS, a saber: Tercer Subsuelo, Segundo Subsuelo, Pri-
7 mer Subsuelo, Planta Baja y Catorce pisos altos.-TERCER
8 SUBSUELO: Superficie cubierta común.- SEGUNDO SUBSUELO:
9 Parte de la Unidad Complementaria I, (uno romano) y Su-
10 perficie cubierta común.- PRIMER SUBSUELO: Parte de la
11 Unidad Complementaria I, (uno romano) y superficies cu-
12 bierta y superpuesta común.- PLANTA BAJA: Parte de la
13 Unidad Complementaria I (uno romano), Unidad Complementa-
14 ria II, bauleras, hall de entrada del edificio y super-
15 ficies cubierta, semicubierta y descubierta común.- PRI-
16 MER PISO: Unidades Funcionales 1 y 2 y superficie cu-
17 bierta común.- SEGUNDO PISO: Unidades Funcionales 3 y 4 y
18 superficie cubierta común.- TERCER PISO: Unidades Funcio-
19 nales 5 y 6 y superficie cubierta común.- CUARTO PISO:
20 Unidades Funcionales 7 y 8 y superficie cubierta común.-
21 QUINTO PISO: Unidades Funcionales 9 y 10 y superficie cu-
22 bierta común.- SEXTO PISO: Unidades Funcionales 11 y 12 y
23 superficie cubierta común.- SEPTIMO PISO: Unidades Fun-
24 cionales 13 y 14 y superficie cubierta común.- OCTAVO
25 PISO: Unidades Funcionales 15 y 16 y superficie cubierta

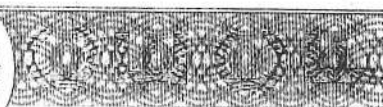
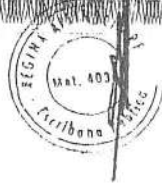


B 009696445

común.- NOVENO PISO: Unidades Funcionales 17 y 18 y
superficie cubierta común.- DECIMO PISO: Unidades Funcio-
nales 19 y 20 y superficie cubierta común.- DECIMO PRIMER
PISO: Unidades Funcionales 21 y 22 y superficie cubierta
común.- DECIMO SEGUNDO PISO: Unidades Funcionales 23 y 24
y superficie cubierta común.- DECIMO TERCER PISO: Unida-
des Funcionales 25 y 26 y superficie cubierta común.- DE-
CIMO CUARTO PISO: Superficie cubierta, descubierta y bal-
cón común.- La unidad Complementaria I (uno romano),
tiene entrada por el número 2361, de la Avenida Coronel
Diaz, las Unidades Funcionales 1 a 26 y la Unidad Comple-
mentaria II, tienen entrada por los números 2355 y 2359
de la Avenida Coronel Diaz.- EL EDIFICIO a su vez se di-
vide en: a) SECTORES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: El edificio
a los efectos de la determinación de sectores inde-
pendientes de propiedad exclusiva, se divide en unidades,
las que tienen la ubicación, superficies y porcentuales
que a continuación se consignan: UNIDAD FUNCIONAL número
UNO ubicada en el PRIMER PISO: Cubierta: 110,96 metros
cuadrados, semicubierta: 1,68 metros cuadrados, descu-
bierta: 15,53 metros cuadrados.- Total por piso y para la
unidad funcional: 140,81 metros cuadrados.- PORCENTUAL:
4,31 por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número DOS ubicada en
el PRIMER PISO: Cubierta 67,55 metros cuadrados, descu-
bierta: 7,92 metros cuadrados, balcón 9,14 metros cuadra-



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696446

dos.- Total por piso y para la unidad funcional: 84,61
metros cuadrados.- PORCENTUAL: 2,64 por ciento.- UNIDAD
FUNCIONAL número TRES ubicada en el SEGUNDO PISO: Cu-
bierta: 110,70 metros cuadrados; semicubierta: 1,68 me-
tros cuadrados, balcón: 12,64 metros cuadrados.- Total
por piso y para la unidad funcional: 125,02 metros cua-
drados.- PORCENTUAL: 4,30 por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL
número CUATRO ubicada en el SEGUNDO PISO: Cubierta: 67,52
metros cuadrados, balcón: 9,14 metros cuadrados. Total
por piso y para la unidad funcional: 76,66 metros cuadra-
dos.- PORCENTUAL: 2,64 por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL nú-
mero CINCO ubicada en el TERCER PISO: Cubierta: 110,70
metros cuadrados, semicubierta: 1,68 metros cuadrados,
balcón: 12,64 metros cuadrados.- Total por piso y para la
unidad funcional: 125,02 metros cuadrados.- PORCENTUAL
4,30 por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número SEIS ubicada en
el TERCER PISO: Cubierta: 67,52 metros cuadrados, balcón:
9,14 metros cuadrados.- Total por piso y para la unidad
funcional: 76,66 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 2,64 por
ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número SIETE ubicada en el
CUARTO PISO: Cubierta: 110,70 metros cuadrados, semicu-
bierta: 1,68 metros cuadrados, Balcón: 12,64 metros cua-
drados.- Total por piso y para la unidad funcional:
125,02 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 4,30 por ciento.-
UNIDAD FUNCIONAL número OCHO ubicada en el CUARTO PISO:



B 009696446

Cubierta: 67,52 metros cuadrados, balcón: 9,14 metros
cuadrados.- Total por piso y para la unidad funcional:
76,66 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 2,64 por ciento.
UNIDAD FUNCIONAL número NUEVE ubicada en el QUINTO PISO:
Cubierta: 110,70 metros cuadrados, semicubierta: 1,68 me-
tros cuadrados, balcón: 12,64 metros cuadrados.- Total
por piso y para la unidad funcional: 125,02 metros cua-
drados.- PORCENTUAL: 4,30 por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL
número DIEZ ubicada en el QUINTO PISO: Cubierta: 67,52
metros cuadrados, balcón 9,14 metros cuadrados.- Total
por piso y para la unidad funcional: 76,66 metros cuadra-
dos.- PORCENTUAL: 2,64 por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL nú-
mero ONCE ubicada en el SEXTO PISO: Cubierta: 110,70 me-
tros cuadrados, semicubierta: 1,68 metros cuadrados, bal-
cón: 12,64 metros cuadrados.- Total por piso y para la
unidad funcional: 125,02 metros cuadrados.- PORCENTUAL:
4,30 por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número DOCE ubicada en
el SEXTO PISO: Cubierta: 67,52 metros cuadrados, balcón:
9,14 metros cuadrados.- Total por piso y para la unidad
funcional: 76,66 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 2,64 por
ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TRECE ubicada en el SEP-
TIMO PISO: Cubierta: 110,70 metros cuadrados, semicu-
bierta: 1,68 metros cuadrados, balcón: 12,64 metros cua-
drados.- Total por piso y para la unidad funcional:
125,02 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 4,30 por ciento.-



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.920



TESTIMONIO

B 009696447

1 UNIDAD FUNCIONAL número CATORCE ubicada en el SEPTIMO
2 PISO: Cubierta: 67,52 metros cuadrados, balcón: 9,14 me-
3 tros cuadrados.- Total por piso y para la unidad fun-
4 cional: 76,66 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 2,64 por
5 ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número QUINCE ubicada en el OC-
6 TAVO PISO: Cubierta: 110,70 metros cuadrados, se-
7 micubierta: 1,68 metros cuadrados, balcón: 12,64 metros
8 cuadrados.- Total por piso y para la unidad funcional:
9 125,02 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 4,30 por ciento.-
10 UNIDAD FUNCIONAL número DIECISEIS ubicada en el OCTAVO
11 PISO: Cubierta: 67,52 metros cuadrados, balcón: 9,14 me-
12 tros cuadrados.- Total por piso y para la unidad funcio-
13 nal: 76,66 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 2,64 por
14 ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número DIECISIETE ubicada en el
15 NOVENO PISO: Cubierta: 111,58 metros cuadrados, semicu-
16 bierta: 1,68 metros cuadrados, Balcón: 12,64 metros cua-
17 drados.- Total por piso y para la unidad funcional:
18 125,90 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 4,33 por ciento.-
19 UNIDAD FUNCIONAL número DIECIOCHO ubicada en el NOVENO
20 PISO: Cubierta: 66,44 metros cuadrados, balcón: 9,14 me-
21 tros cuadrados. Total por piso y para la unidad funcio-
22 nal: 75,58 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 2,60 por
23 ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número DIECINUEVE ubicada en el
24 DECIMO PISO: Cubierta: 109,14 metros cuadrados, semicu-
25 bierta: 1,68 metros cuadrados, balcón: 12,64 metros cua-



B 009696447

drados.- Total por piso y para la unidad funcional: 26
123,46 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 4,25 por ciento.- 27
UNIDAD FUNCIONAL número VEINTE ubicada en el DECIMO PISO: 28
Cubierta: 64,10 metros cuadrados; descubierta: 2,97 me- 29
tros cuadrados, balcón 9,14.- Total por piso y para la 30
unidad funcional: 76,21 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 31
2,52 por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTIUNO ubi- 32
cada en el DECIMO PRIMER PISO: Cubierta: 108,93 metros 33
cuadrados, semicubierta: 3,08 metros cuadrados, descu- 34
bierta: 0,63 metros cuadrados, balcón: 12,64 metros cua- 35
drados.- Total por piso y para la unidad funcional: 36
125,28 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 4,29 por ciento.- 37
UNIDAD FUNCIONAL número VEINTIDOS ubicada en el DECIMO 38
PRIMER PISO: Cubierta: 58,81 metros cuadrados, descu- 39
bierta: 2,63 metros cuadrados, balcón: 9,14 metros cua- 40
drados.- Total por piso y para la unidad funcional: 70,58 41
metros cuadrados.- PORCENTUAL: 2,34 por ciento.- UNIDAD 42
FUNCIONAL número VEINTITRES ubicada en el DECIMO SEGUNDO 43
PISO: Cubierta: 106,21 metros cuadrados, semicubierta: 44
1,68 metros cuadrados, balcón: 12,64 metros cuadrados.- 45
Total por piso y para la unidad funcional: 120,53 metros 46
cuadrados.- PORCENTUAL: 4,25 por ciento.- UNIDAD FUNCIO- 47
NAL número VEINTICUATRO ubicada en el DECIMO SEGUNDO 48
PISO: Cubierta: 54,79 metros cuadrados, semicubierta: 49
0,69 metros cuadrados, descubierta: 4,29 metros cuadra- 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696448

1 dos, balcón: 9,14 metros cuadrados. Total por piso y para
2 la unidad funcional: 68,91 metros cuadrados.- PORCENTUAL:
3 2,22 por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTICINCO
4 ubicada en el DECIMO TERCER PISO: Cubierta: 85,93 metros
5 cuadrados, descubierta: 20,02 metros cuadrados, balcón:
6 12,64 metros cuadrados.- Total por piso y para la unidad
7 funcional: 118,59 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 2,96 por
8 ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTISEIS ubicada en el
9 DECIMO TERCER PISO: Cubierta: 50,65 metros cuadrados,
10 descubierta: 2,44 metros cuadrados, balcón 9,14 metros
11 cuadrados.- Total por piso y para la unidad funcional:
12 62,23 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 2,06 por ciento.-
13 Del plano surge la siguiente nota: "Los porcentuales fis-
14 cales indicados en la presente planilla han sido calcula-
15 dos por el profesional y la exactitud de los mismos queda
16 bajo su exclusiva responsabilidad".- UNIDAD COMPLEMENTA-
17 RIA I (uno romano) ubicada en SEGUNDO SUBSUELO, PRIMER
18 SUBSUELO y PLANTA BAJA: En Segundo Subsuelo: Cubierta y
19 total por piso: 440,91 metros cuadrados; en Primer Sub-
20 suelo: Cubierta y total por piso: 452,58 metros cuadra-
21 dos; en Planta Baja: Cubierta y total por piso: 10,56
22 metros cuadrados.- Total de la unidad complementaria:
23 904,05 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 12,15 por ciento.-
24 UNIDAD COMPLEMENTARIA II (dos romano) ubicada en la
25 PLANTA BAJA: Superficie cubierta y total por piso y uni-



B 009696448

dad complementaria: 41,79 metros cuadrados.- PORCENTUAL: 26
0,50 por ciento.- Del plano surge: "Los porcentuales fis- 27
cales indicados en la presente planilla han sido cal- 28
culados por el profesional y la exactitud de los mismos 29
queda bajo su exclusiva responsabilidad" "Las Unidades 30
Complementarias detalladas en esta planilla, no podrán 31
ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de al- 32
guna o algunas de las Unidades funcionales del edificio. 33
Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el 34
Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio y 35
ser transcripta en todas las escrituras traslativas de 36
dominio".- SUPERFICIES COMUNES: TERCER SUBSUELO: Cubierta 37
y total por piso: 67,33 metros cuadrados.- SEGUNDO SUB- 38
SUELO: Cubierta y total por piso: 66,21 metros cuadra- 39
dos.- PRIMER SUBSUELO: Cubierta: 54,54 metros cuadrados, 40
superpuesta exterior escalera a unidad I: 0,90 metros 41
cuadrados, rampas a unidad I: 6,10 metros cuadrados, mu- 42
ros a unidad I: 0,49 metros cuadrados, total de super- 43
puestas: 7,49 metros cuadrados. Total por piso: 62,03 me- 44
tros cuadrados.- PLANTA BAJA: Cubierta: 164,77 metros 45
cuadrados, semicubierta: 49,02 metros cuadrados, descu- 46
bierta 233,98 metros cuadrados. Total por piso: 447,77 47
metros cuadrados.-(1) se descontó vano escalera = 0,90 48
metros cuadrados. (2) se descontó vano rampa = 6,10 me- 49
tros cuadrados.- PRIMER PISO: Cubierta y total por piso: 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696449

1 49,01 metros cuadrados.- SEGUNDO PISO: Cubierta y total
2 por piso: 47,10 metros cuadrados.- TERCER PISO: Cubierta
3 y total por piso: 47,10 metros cuadrados.- CUARTO PISO:
4 Cubierta y total por piso: 47,10 metros cuadrados QUINTO
5 PISO: Cubierta y total por piso: 47,10 metros cuadrados.-
6 SEXTO PISO: Cubierta y total por piso: 47,10 metros cua-
7 drados.- SEPTIMO PISO: Cubierta y total por piso: 47,10
8 metros cuadrados.- OCTAVO PISO: Cubierta y total por
9 piso: 47,10 metros cuadrados.- NOVENO PISO: Cubierta y
10 total por piso: 46,09 metros cuadrados.- DECIMO PISO: Cu-
11 bierta y total por piso: 45,40 metros cuadrados.- DECIMO
12 PRIMER PISO: Cubierta y total por piso: 43,13 metros cua-
13 drados.- DECIMO SEGUNDO PISO: Cubierta y total por piso:
14 43 metros cuadrados.- DECIMO TERCER PISO: Cubierta y to-
15 tal por piso: 42,02 metros cuadrados.- DECIMO CUARTO
16 PISO: Cubierta: 99,97 metros cuadrados, descubierta:
17 53,44 metros cuadrados, balcón: 9,14 metros cuadrados.
18 Total por piso: 162,55 metros cuadrados.- TOTALES: Cu-
19 bierta: 1051,17 metros cuadrados, semicubierta: 49,02 me-
20 tros cuadrados; Descubierta: 287,42 metros cuadrados,
21 Balcón: 9,14.- Superpuertas: 7,49 metros cuadrados.- TO-
22 TAL DE SUPERFICIES COMUNES: 1404,24 metros cuadrados.-
23 SECTORES Y/O COSAS DE PROPIEDAD COMUN: Los sectores y/o
24 cosas de propiedad común de los integrantes del consorcio
25 son aquellos y/o aquellas que enumera el artículo Segundo



B 009696449

de la Ley 13.512 y pertenecen a todos los copropietarios
en condominio y en la proporción de los respectivos por-
centuales que establece el presente. - Además, se conside-
ran de propiedad común de los integrantes del consorcio,
los siguientes: a) el terreno, los cimientos y estructura
del edificio, columnas, vigas, losas; b) los muros del
edificio en toda su extensión, sean divisorias de la pro-
piedad, sean que separen las distintas unidades entre si
o bien que separen las unidades de los sectores de pro-
piedad común; c) Todas las instalaciones en los muros ex-
teriores y lo que cierra sus vanos, tales como puertas,
ventanas, cristales exteriores; d) Pasillos, la vivienda
del PORTERO ubicada en el PISO DECIMO CUARTO y la del
AUXILIAR DE PORTERIA ubicada en la PLANTA BAJA, la sala
de máquinas y los tanques, e) las entradas por los núme-
ros 2355, 2359 y 2361 de la Avenida Coronel Diaz, el hall
de entrada y pasillos de circulación; f) las escaleras de
acceso a todas las plantas del edificio; g) los paliers
de circulación de acceso a las unidades; h) los ascenso-
res, sus respectivas cajas en toda su extensión, sus má-
quinas, los espacios donde estas se encuentran, y el
grupo electrógeno. - i) Los espacios de circulación; ac-
ceso y local de medidores de gas, medidores de electri-
cidad, las cajas de plomo de servicios cloacales y/o de
sague, bombas de agua, cualquiera fuere el lugar en que



TESTIMONIO

B 009696450

1 se encuentren; j) las cañerías de conducción de agua,
2 electricidad, gas, teléfono, televisión y de los porteros
3 eléctricos, en toda su extensión y cualquiera sea el lu-
4 gar que atraviesen hasta la parte de ellos que se encuen-
5 tre al descubierto, dentro de los sectores de propiedad
6 exclusiva, punto a partir del cual aquellos tendrán
7 carácter de propios; k) la sala para el compactador; l)
8 los conductos de ventilación; los extinguidores de incen-
9 dio y los porteros eléctricos, así como los pozos de aire
10 y luz en toda su extensión; m) la sala de bombeo, el tan-
11 que de bombeo, la sala de máquinas y el tanque cisterna;
12 n) La pileta de natación, sala de termotanque, caldera
13 común, tanque de reserva, azotea común, sala de grupo
14 electrógeno.- o) El salón de uso múltiple, con oficina y 2
15 baños ubicado en la Planta Baja; p) Y todas aquellas
16 partes, sectores y/o cosas del edificio sobre las cuales
17 ningún copropietario pueda invocar exclusividad fundada
18 en su título de adquisición.- Revisten asimismo el carác-
19 ter de comunes las cosas muebles y accesorios que, te-
20 niendo tal carácter se incluyan en el respectivo inventa-
21 rio que el Administrador formule con la aprobación de los
22 copropietarios.- ARTICULO TERCERO: El uso de las cosas y
23 servicios comunes se practicará de acuerdo con el sentido
24 y las limitaciones que indica el artículo Tercero de la
25 Ley 13.512, con sujeción a los detalles que se establez-



B 009696450

can válidamente en el Reglamento Interno del edificio, a
los efectos de los artículos Sexto y Décimo Quinto de la
misma ley.- En dicho reglamento interno se fijarán los
horarios de apertura y cierre de las puertas generales de
entrada, los de iluminación de los ambientes comunes, los
de acceso a repartidores y los de mudanza o traslado de
muebles u objetos voluminosos; las normas para utiliza-
ción de aparatos de emisión de sonidos, uso de la pileta
de natación y del salón de usos múltiples y sus dependen-
cias y cuantas otras disposiciones los copropietarios re-
suelvan incluir en el mismo, con miras a mantener la
tranquilidad y decoro del edificio.- ARTICULO CUARTO: La
participación de cada uno de los copropietarios de las
unidades sobre los bienes de propiedad común, es la que
queda establecida en el artículo Segundo de este regla-
mento, que a sus efectos se dan y tienen aquí por repro-
ducidos íntegramente.- ARTICULO QUINTO: Dentro de los
sectores de propiedad del edificio general, destinados ó
no a uso común, quedan asimismo comprendidos para el con-
dominio, todos los accesorios y cosas muebles que no sean
de propiedad exclusiva.- ARTICULO SEXTO: Los sectores de
propiedad exclusiva tendrán los siguientes destino: a) La
Unidad Complementaria I (uno romano) se destina a GARAGE
y BAULERAS. La misma tiene capacidad para la guarda de 31
Automóviles y 8 espacios de baulera; b) La Unidad Comple-



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696451

1 mentaria II (dos romano) se destina a BAULERAS y cuenta
2 con 18 espacios baulera; c) Y las Unidades Funcionales
3 UNO a VEINTISEIS, inclusive, se destinan EXCLUSIVAMENTE
4 a vivienda familiar.- En todas las unidades funcionales
5 del edificio ejercerán sus propietarios los derechos que
6 emergen del dominio, con las limitaciones establecidas en
7 el artículo sexto de la ley 13.512 y las que resultan de
8 los dispuesto en el presente reglamento de copropiedad y
9 administración.- Queda terminantemente prohibido a los
10 propietarios y/u ocupantes por cualquier título de las
11 unidades que componen el edificio, darle a las mismas
12 otro destino que no sea el consignado expresamente al co-
13 mienzo de este artículo. Queda también absolutamente pro-
14 hibido a los propietarios y/u ocupantes a cualquier tí-
15 tulo de los sectores de propiedad exclusiva, tener en de-
16 pósito inflamables o sustancias que ocasionen molestias o
17 malos olores, ni efectuar ningún tipo de cerramientos so-
18 bre los balcones o lavaderos, ni destinar los balcones a
19 tendedero de ropa, colocar en ellos antenas de televisión,
20 toldos que no sean de color y de tipo uniforme y/o alte-
21 rar de cualquier forma la fachada del edificio, ni desti-
22 nar las unidades a cualquier actividad contraria a la
23 tranquilidad, decencia, decoro, moralidad y buen nombre
24 del edificio, como destinar las mismas a pensión o aloja-
25 miento de pasajeros o al arriendo parcial de las ha-



B 009696451

bitaciones que las componen.- **ARTICULO SEPTIMO: MODIFICA-**

26

CIÓN DE ESTE REGLAMENTO: La división del edificio consig-

27

nada en el artículo Segundo, el destino dado en este

28

Reglamento a las diferentes partes del edificio, así como

29

la proporción que se establece para las unidades en

30

consideración al todo, no podrá modificarse sino por re-

31

solución unánime de los copropietarios, salvo que la mo-

32

dificación solo implicare variación en la configuración

33

de unidades funcionales determinadas, sin alteración de

34

las proporciones en la copropiedad, en cuyo caso, será

35

suficiente que el otorgamiento del documento modificato-

36

rio se efectúe con la intervención de el o los titulares

37

de las unidades comprendidas, conforme lo dispuesto por

38

el artículo 122 del Decreto 2080/80.- Cualesquiera sean

39

los contratos o compromisos particulares que los propie-

40

tarios de las unidades celebren con terceros respecto a

41

su unidad de propiedad exclusiva, no variará la responsa-

42

bilidad que el titular de dominio tiene ante el Consorcio

43

de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento.-

44

ARTICULO OCTAVO: DETERMINACION DE LOS PORCENTUALES: Los

45

porcentuales fiscales establecidos en el artículo Segundo

46

del presente, determinan: a) El valor proporcional de

47

cada unidad con relación al valor del conjunto; b) El va-

48

lor proporcional del derecho de cada propietario sobre

49

los sectores, servicios y/o cosas comunes del edificio;

50



TESTIMONIO

B 009696452

1 c) El valor del voto emitido en las asambleas, conforme a
2 lo que dispone el artículo Décimo Séptimo, inciso f) del
3 presente, todo ello con las salvedades que se establecen
4 en este Reglamento.- **ARTICULO NOVENO: CARGAS Y CONTRIBU-**
5 **CIONES PARA ATENDER LAS PARTES COMUNES:** Cada propietario
6 está obligado a contribuir al pago de las cargas comunes
7 que devengue el uso, mantenimiento y administración del
8 edificio, en la proporción que resulte de aplicar a ellas
9 el PORCENTUAL determinado en el Artículo Segundo, que co-
10 rresponde para su respectiva unidad.- Los gastos que de-
11 mande la Unidad Complementaria I (uno romano), destinada
12 a BAULERAS y GARAGE, en concepto de mantenimiento,
13 impuestos, personal a contratar, equipos para el manteni-
14 miento y cuidado de los automóviles, así como todos aque-
15 llos que sean necesarios para el mejor uso de la unidad,
16 serán soportados por los titulares de dominio de cada
17 porción indivisa de dicha unidad, conforme a la cantidad
18 de dichas porciones que posean.- Los gastos que demande
19 la Unidad Complementaria II (dos romano) serán soporta-
20 dos, por los titulares de dominio de cada porción indi-
21 visa de dicha unidad.- Los gastos que a continuación se
22 indican, serán soportados por los copropietarios, en la
23 proporción que resulte de aplicar a los mismos los por-
24 centuales establecidos en el artículo artículo Segundo
25 del presente: I) GASTOS DE ADMINISTRACION: Entendiéndose



B 009696452

por tales los que se originen a raíz del uso que hagan
del edificio considerado en su conjunto, los integrantes
del consorcio o los que ocupen su lugar a cualquier tí-
tulo.- II) IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: Cualquiera
sea su naturaleza, siempre y cuando graviten sobre el in-
mueble en su calidad de cosa común.- III) REPOSICIONES,
REPARACIONES, CONSERVACIONES: Las referentes a los secto-
res y/o cosas de propiedad común, efectuadas por el Admi-
nistrador o por los copropietarios en su caso, para man-
tener en buen estado sus condiciones de seguridad, como-
didad y decoro, así como los que hubiere que efectuar por
intimaciones de los poderes públicos.- IV) OBRAS NUEVAS:
Las que autoricen los copropietarios.- V) INNOVACIONES Y
MEJORAS: las que fueren autorizadas en condiciones regla-
mentarias.- VI) CREDITOS HIPOTECARIOS: El pago de los
servicios de amortización de capital y/o pago de intere-
ses, cuando el gravámen se haya constituido sobre el in-
mueble considerado en su conjunto.- VII) GASTOS DE RE-
CONSTRUCCION: En los casos de destrucción parcial de me-
nos de las dos terceras partes del valor del edificio o
vetustez del mismo, en que se hubiera resuelto su recons-
trucción, salvo para la minoría a la que se obligase a
transferir su parte.- VIII) HONORARIOS Y GASTOS, de los
instrumentos que se requieran en razón de las resolucio-
nes del Consorcio y de las disposiciones de este Regla-



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.980



TESTIMONIO

B 009696453

1 mento.- IX) TIMBRES FISCALES y demás gastos de cobranza
2 de las contribuciones a cargo de los copropietarios, por
3 cualquier concepto y los que originen las convocatorias y
4 realización de las asambleas y comisiones de propietarios
5 y el cumplimiento de sus resoluciones.-X) GASTOS: Los que
6 se originen como consecuencia de la resolución válida de
7 los copropietarios sobre asuntos de interés común, no
8 comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Ad-
9 ministrador o los que éste efectue por dicho concepto,
10 en el cumplimiento de su mandato.- XI) SUELDOS Y CARGAS
11 SOCIALES DEL PERSONAL DE PORTERIA: Entendiéndose por ta-
12 les los correspondientes a el o los encargados, si fueran
13 más de uno, suplentes, peones y/o ayudantes, si los hu-
14 biere y todo otro que realice tareas de vigilancia y/o
15 limpieza del edificio.- XII) Los gastos que se originen
16 por consumo de fuerza motriz y electricidad del Consor-
17 cio, con las salvedades establecidas en el presente ar-
18 tículo.- XIII) Los gastos que se originen por el uso y
19 conservación de pintura, tanques, bombas de agua que pro-
20 vean al edificio, y la reparación de ascensoresm filtro y
21 climatizador de pileta de natación.- Los gastos de con-
22 servación y/o reposición que se realicen en los sectores
23 y/o cosas de propiedad común, sean o no de uso exclusivo
24 de algún copropietario, serán absorbidas por todos los
25 copropietarios en la proporción establecida en el artí-



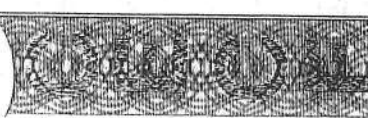
B 009696453

culo Segundo.- Las filtraciones o pérdidas de agua, va- 26
por, gas o cualquier otro fluido provisto por el Consor- 27
cio, serán afrontadas por cuenta de éste, aunque se mani- 28
fiesten, produzcan ó provengan de partes o artefactos del 29
dominio privado, salvo que la reparación implique la re- 30
posición íntegra del artefacto, en cuyo caso será a ex- 31
clusivo cargo del respectivo copropietario.- ARTICULO DE 32

CIMO: DETERMINACION DEL MONTO DE LA CONTRIBUCION DE LOS 33
PROPIETARIOS - FORMA Y PLAZO PARA SU PAGO: Las cargas co- 34
munes, así como la contribución para atender las mismas, 35
quedan determinadas para los respectivos copropietarios 36
desde el día en que adquieren ese carácter, por la 37
proporción que corresponda a cada unidad de la propiedad 38
exclusiva, de acuerdo con la distribución expresamente 39
detallada en el Artículo Segundo, de este instrumento y 40
su liquidación se hará conforme a datos reales que serán 41
suministrados a los copropietarios por liquidación men- 42
sual, que representará los gastos incurridos en el mes 43
inmediato anterior, a cuyo efecto se formará un FONDO DE 44
ADMINISTRACION, por lo que los adquirentes, dentro de las 45
CUARENTA Y OCHO HORAS de tomar posesión de su unidad de 46
berán abonar a la ADMINISTRACION, como adelanto en con- 47
cepto de contribución al pago de cargas comunes, el im- 48
porte correspondiente a dos meses de las mismas, según 49
cálculo prudencial que practicará el Administrador al 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696454

1 efecto.- Todo gasto extraordinario urgente o imprevisto
2 que deba realizarse, se prorrateará y abonará por los
3 copropietarios por adelantado, independientemente de las
4 cuotas mensuales para atender las cargas comunes ordina-
5 rias que les corresponda, según lo expresado en éste ar-
6 tículo.- En caso de venta, cesión o transferencia de su
7 unidad, su propietario se obliga a solicitar antes de la
8 escrituración y con la debida anticipación, un cer-
9 tificado de libre deuda por expensas comunes, que li-
10 brará el Administrador para ser presentado al Escribano
11 interviniente.- En el supuesto de que la venta, cesión
12 y/o transferencia de la unidad se formalizara sin este
13 requisito y existiendo deudas por los conceptos indica-
14 dos, los adquirentes tomarán a su cargo el pago de las
15 mismas, con las responsabilidades que resulten de las
16 prescripciones del presente Reglamento para los señores
17 copropietarios.- **ARTICULO DECIMO PRIMERO:** FONDO DE RE-
18 SERVA: Para la atención de gastos extraordinarios, indem-
19 nizaciones y despidos, gastos especiales o imprevisibles
20 y/o para compensar las deudas del Consorcio con la Admi-
21 nistración, se formará un **FONDO DE RESERVA** permanente que
22 **no devengará interés alguno y cuyo monto podrá ser aumen-**
23 **tado o disminuido por resolución de la Asamblea, adoptado**
24 **por una mayoría no inferior a dos tercios de votos, por**
25 **proporción,** el que quedará depositado a nombre del Admi-



B 009696454

nistrador y dos copropietarios en una cuenta bancaria e 26
integrado dentro de los treinta días de ser requerido a 27
los copropietarios por la Administración.- El monto de 28
dicho fondo, será fijado en la primera Asamblea por Mayo 29
ria no inferior a dos tercios de votos e integrado por 30
cada copropietario en el porcentual indicado en el Arti 31
culo Segundo del presente.- En caso de venta de cual 32
quiera de las unidades, el transmitente deberá transmitir 33
al adquirente, todos los derechos sobre el resultado que 34
a su favor arroje dicha cuenta.- Los importes que del re 35
ferido fondo de reserva permanente se utilicen para cual 36
quiera de los fines expresados, deberán ser repuestos por 37
los copropietarios en la proporción que les corresponda, 38
en el mismo plazo de cinco días corridos de serle reque 39
rido por el Administrador, el cual tendrá la obligación 40
de rendir cuenta a los copropietarios de dicha operación 41
en la primera asamblea que se convoque con posterioridad 42
a aquella.- **ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** El copropietario que 43
no cumpliera con el pago de las cuotas mensuales para 44
gastos ordinarios, dentro de los cinco primeros días co 45
rridos de comenzado cada mes, con el aporte que le co 46
rresponda para formar o reponer el fondo de reserva en 47
los plazos previstos en el artículo anterior, con los que 48
les corresponda para gastos extraordinarios en los plazos 49
que fije la Asamblea o con el pago de otras sumas por 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696455

1 cualquier concepto, vinculadas a la copropiedad del in-
2 mueble, todas las cuales sin excepción alguna deberán ser
3 abonadas en el domicilio del administrador, se consti-
4 tuirá en mora de pleno derecho y abonará desde entonces,
5 es decir desde la fecha en que debió efectuarse el pago y
6 hasta que satisfaga su deuda, un interés compensatorio a
7 favor de quien resultare haber adelantado los fondos, pa-
8 gadero mensualmente al tipo de interés vigente a la fecha
9 de su pago, que fije el Banco de la Nación Argentina,
10 para sus operaciones de crédito corriente y a los veinte
11 días de la mora abonará además del interés compensatorio
12 un interés punitorio mensual, equivalente al cien por
13 ciento de la tasa que se perciba por interés compen-
14 satorio. Sin perjuicio de ello, una vez transcurridos
15 diez días corridos desde la fecha máxima en que debió re-
16 alizarse el pago, previa notificación por telegrama co-
17 lacionaado u otro medio fehaciente que le hará el Admi-
18 nistrador, el propietario moroso podrá ser demandado por
19 la vía ejecutiva y para obtener el cobro el consorcio po-
20 drá solicitar el embargo de bienes del deudor y su inhi-
21 bición general y/o la venta en pública subasta de la uni-
22 dad de su propiedad u otros bienes que tuviere, por in-
23 termedio del martillero que el Administrador designe, con
24 la base de las dos terceras partes de la valuación fiscal
25 para el primer remate y con la base de la deuda al mo-



B 009696455

mento de la ejecución, con más costos y costas calculados 26
si aquel remate fracasare por falta de postores, a cuyo 27
efecto los copropietarios para no entorpecer el ejercicio 28
de estos derechos y en el interés común, renuncian en el 29
caso de ser demandados en tal sentido, a oponer cualquier 30
excepción que autorice el procedimiento, salvo la de pago 31
documentado y siempre que lo hubiere efectuado a su de- 32
bido tiempo o las que por ley sean irrenunciables.- Será 33
título ejecutivo para el cobro, el certificado de deudas 34
expedido por el Administrador, de conformidad a las atri- 35
buciones que le confiere el artículo Sexto del Decreto 36
18734/49 y el artículo 524 del Código Procesal Civil y 37
Comercial de la Nación, con constancia de la cantidad li- 38
quida exigible.- El monto de la deuda que origine el re- 39
clamo y el que se devengue hasta que el consorcio perciba 40
integralmente lo que se le adeudare por alguno de los con- 41
ceptos mencionados, podrá ser debitado por el Administra- 42
dor de la cuenta de los restantes integrantes del Consor- 43
cio, conforme al porcentual establecido en el artículo 44
Segundo.- Las prórrogas o plazos que el Administrador y/o 45
el Consorcio concedan, así como los pagos que reciban en 46
cualquier forma y condición, no importarán novación en 47
ningún caso.- El Consorcio no reconocerá derechos emer- 48
gentes de los aportes efectuados por cualquier concepto, 49
cualquiera haya sido el aportante, sino a quien acredite 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696456

1 ser en el momento de las consiguientes liquidaciones, ti-
2 tular del dominio de la unidad por la que se debió la
3 erogación, sin perjuicio de las disposiciones y convenios
4 de los dueños para con sus antecesores u otros terceros,
5 en cuyos compromisos o convenios el Consorcio no será
6 nunca parte.- **ARTICULO DECIMO TERCERO:** Si se probara fe-
7 nacemente la culpabilidad de uno o más copropietarios
8 respecto al daño sufrido por los bienes comunes, quienes
9 lo hubieren ocasionado cargarán con los gastos de repara-
10 ción, cambio o indemnización.- Si el daño fuere causado
11 por ocupantes o inquilinos no propietarios, responderá el
12 titular de dominio de la unidad que el causante del daño
13 ocupe, dejándose a salvo el derecho del propietario para
14 proseguir la acción que le corresponda contra el cau-
15 sante; en el supuesto de no poder individualizarse el
16 causante del daño, los gastos originados por los motivos
17 expresados, serán soportados por todos los copropieta-
18 rios, aplicándose al efecto los porcentuales establecidos
19 en el Artículo Segundo del presente.- **ARTICULO DECIMO**
20 **CUARTO:** ADMINISTRACION: La representación legal del con-
21 sorcio de Copropietarios estará a cargo de un Administra-
22 dor quien actuará como mandatario a los fines previstos
23 en los artículos Noveno, Undécimo y Décimo quinto de la
24 Ley 13.512. **El Administrador podrá ser removido y susti-**
25 **tuido por mayoría de votos numérica y por proporción no**



B 009696456

menor de dos tercios, decisión que deberá ser adoptada en
Asamblea General convocada expresamente al efecto de
biendo darse fecha cierta al acta respectiva por escri-
tura pública y su designación podrá recaer en uno de los
copropietarios o en un tercero extraño a la comunidad.

Compete al Administrador y Representante legal, el que
podrá actuar por intermedio y a través de mandatarios es-
peciales por él designados, además de lo previsto en la
Ley 13.512, lo que a continuación se establece especial-
mente: a) Recaudar las sumas que deban satisfacer los co-
propietarios y suplementos para fondo de reserva y abonar
con ellos los gastos ordinarios de cuidado, conservación,
limpieza y alumbrado del edificio, los que requiera el
funcionamiento de los servicios comunes y demás pagos o
imputaciones consiguientes; cobrar y percibir, incluso
alquileres y las indemnizaciones de los seguros; b) Eje-
cutar las resoluciones del Consorcio y hacer cumplir el
presente y el Reglamento Interno del edificio a cuyo
efecto deberá tomar las providencias que sean pertinentes
y hacer efectuar las reparaciones y demás obras que re-
quieran las cosas comunes, incluso las que por causa de
las mismas deban practicarse en el interior de las unida-
des de propiedad exclusiva, cuyos dueños no podrán opo-
nerse a ello ni a las previas inspecciones del caso, so-
pena de cargar con todas las consecuencias pecuniarias



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696457

1 que demanden las tramitaciones para obtener al efecto el
2 apoyo de las autoridades públicas; c) Extender en nombre
3 del Consorcio las escrituras que requieran los actos va-
4 lidamente sancionados por el mismo y efectuar todos los
5 trámites a los efectos de su inscripción; d) El edificio
6 deberá estar permanentemente asegurado contra incendio
7 por la suma que resuelva la asamblea, compitiendo al Ad-
8 ministrador la celebración del seguro. El pago de las
9 primas correspondientes, estará a cargo de los copropie-
10 tarios en la proporciones establecidas en el Artículo Se-
11 gundo.- Si la prima se viera aumentada en razón del des-
12 tino dado a cada unidad, dicho aumento estará a cargo ex-
13 clusivo del propietario de la unidad causante del au-
14 mento.- El Administrador queda facultado para que los se-
15 guros que contrate en cumplimiento de lo dispuesto por el
16 artículo Décimo Primero de la Ley 13.512, lo sea de
17 acuerdo con la tasación que el mismo efectúe en cada
18 oportunidad.- Igualmente queda facultado el Administrador
19 para determinar la o las compañías con las que contratará
20 los seguros; e) Custodiar toda la documentación, títulos
21 y libros correspondientes al Consorcio; f) Proyectar y
22 someter a la consideración de la Asamblea el presupuesto
23 de los gastos comunes y la distribución de los mismos,
24 entre los copropietarios, conforme con las normas de este
25 Reglamento; g) Llevar las cuentas corrientes de cada co-



B 009696457

propietario, estando a su cargo el Libro de Administra- 26
ción del inmueble que prevé el artículo quinto del De- 27
creto 18734/49, el Libro de Inventario de Bienes Comunes 28
y el Libro de Copropietarios, en el que se asentarán los 29
nombres, apellidos y domicilios constituidos, inscripcio- 30
nes de dominio, transmisiones que se operen y todo otro 31
dato de interés para el consorcio, que se refiera a al- 32
guna unidad en particular; h) Hacer rubricar conforme a 33
la ley los libros de Actas y de Administración y conser- 34
varlos en su poder, así como el testimonio de este regla- 35
mento y toda otra documentación del Consorcio; i) Certi- 36
ficar las deudas por expensas comunes de acuerdo con el 37
artículo sexto del Decreto 18734/49 y en su caso, la co- 38
pia de las actas correspondientes, conforme a lo esta- 39
blecido en el artículo quinto del mismo Decreto; j) Man- 40
tener al día el pago de los impuestos, tasas y contribu- 41
ciones que afecten el inmueble en su conjunto; k) Mante- 42
ner asegurado contra accidentes de trabajo al personal 43
obrero con relación de dependencia, que pueda tener dere- 44
cho a indemnización legal; l) Ordenar y pagar cualquier 45
reparación o arreglo necesario en las partes comunes y de 46
servicios del edificio hasta el límite que fije la Asam- 47
blea por simple mayoría de votos, a cuyo fin podrá hacer 48
uso del fondo de reserva de que habla el artículo Décimo 49
primero del presente; m) Designar al personal de servicio 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696458

1 de la casa, despedirlo y reemplazarlo, siendo el único
2 autorizado a controlar el trabajo de dicho personal y
3 darle las órdenes o indicaciones que corresponda; n) Tra-
4 tar toda divergencia entre los copropietarios u ocupantes
5 de las unidades, como amigable componedor; ñ) Proyectar
6 el Reglamento Interno del edificio, someterlo a la consi-
7 deración de la Asamblea y una vez aprobado, hacer colocar
8 copia del mismo en un lugar visible del edificio; o) Ci-
9 tar a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias; p) Exi-
10 gir y otorgar recibos, cartas de pago y demás documentos
11 públicos o privados que se requieran; q) Presentarse ante
12 el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Dirección
13 General Impositiva, Dirección de Catastro y Topografía y
14 Dirección de Rentas de la Municipalidad de la Ciudad de
15 Buenos Aires, Obras Sanitarias de la Nación residual,
16 Aguas Argentinas, Metrogas, Edenor, Edesur, Administra-
17 ción de Pavimentos y Aceras, Registro de la Propiedad In-
18 mueble y demás autoridades administrativas, nacionales,
19 provinciales o municipales, organismos, compañías y enti-
20 dades públicas, privadas o mixtas, existentes a la fecha
21 y/o las que las reemplacen en lo sucesivo, realizando
22 toda clase de gestiones, pedidos o reclamaciones en nom-
23 bre del Consorcio de Copropietarios; r) Intervenir en to-
24 dos los asuntos o pleitos que se susciten por cualquier
25 motivo, relacionado con los bienes o asuntos de interés



B 009696458

común y en los cuales el Consorcio sea parte como actor, 26
demandado, interesado o cualquier otro carácter incluso 27
frente a cualquiera de las copropietarios que lo consti- 28
tuyen y especialmente para el cobro de gastos comunes y/o 29
extraordinarios a los propietarios morosos, con las fa- 30
cultades que fueren necesarias para cada juicio y en es- 31
pecial las siguientes: Declinar y prorrogar jurisdiccio- 32
nes, poner y absolver posiciones, renunciar al derecho de 33
apelar o a prescripciones adquiridas, transigir, perci- 34
bir, comprometer en árbitros y proponer peritos de toda 35
índole; s) Conferir poderes especiales de actuación judi- 36
cial y/o administrativa a favor de los profesionales y/o 37
particulares que los mismos determinen y designar escri- 38
banos que protocolicen las actas en que se asienten los 39
acuerdos que aprueben los presupuestos para establecer el 40
monto de las expensas comunes; t) Abrir y clausurar cuen- 41
tas corrientes en Bancos Oficiales o particulares, depo- 42
sitando y retirando fondos y firmando cheques, libranzas 43
y recibos necesarios; u) Gestionar ante la autoridad ju- 44
dicial pertinente, el cese de las infracciones en el caso 45
del artículo Décimo quinto de la Ley 13.512. - ARTICULO 46
DECIMO QUINTO: CONSEJO DE ADMINISTRACION: El Consejo de 47
Administración estará formado por tres titulares y un su- 48
plente, todos ellos copropietarios que habiten directa- 49
mente las unidades y serán elegidos anualmente por la 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.999



TESTIMONIO

B 009696459

1 Asamblea General Ordinaria a simple pluralidad de votos
2 presentes.- El Consejo de Administración es el órgano
3 consultivo del Administrador, quien deberá convocarlo,
4 una vez cada tres meses, por lo menos, sin perjuicio de
5 reunirse por propia iniciativa cada vez que lo estime ne-
6 cesario, debiendo asistir el Administrador o su represen-
7 tante cuando el Consejo lo exigiere. De estas reuniones
8 se labrará un acta para constancia de lo tratado.- Le co-
9 rresponde también ejercer el control administrativo, téc-
10 nico y contable de la propiedad y dar cuenta de ello a la
11 Asamblea Ordinaria.- Sustituye al Administrador en caso
12 de ausencia temporaria y adopta las medidas de carácter
13 urgente que fueren necesarias, mientras se convoca a la
14 Asamblea, con cargo de darle cuenta.- **ARTICULO DECIMO**
15 **SEXTO:** El Administrador remitirá a los copropietarios
16 junto con la Convocatoria a Asamblea Ordinaria, el Ba-
17 lance General y Rendición de Cuentas, de acuerdo con las
18 normas precedentes. Si sobre esta documentación no reca-
19 yese resolución expresa de la Asamblea convocada al
20 efecto, se la tendrá definitivamente aprobada, a partir
21 de los quince días corridos a contar desde el subsi-
22 guiente a la fecha de la convocación de la misma.- Los
23 libros y documentos comprobatorios de las rendiciones de
24 cuentas anuales, deberán ser puestos a disposición de los
25 copropietarios en el domicilio del Administrador, durante



B 009696459

los cinco días corridos que preceden a cada Asamblea Or- 26
dinaria y una vez aprobados, deberán ser conservados por 27
diez años en la Administración.- Transcurrido dicho plazo 28
podrán ser destruidos.- Las cuotas por gastos ordinarios 29
que a cada copropietario corresponda abonar de conformi- 30
dad con lo que se indique en el referido cálculo, así 31
como también la contribución al fondo de reserva o gastos 32
extraordinarios, deberán ser satisfechos puntualmente en 33
la forma que se indica en este reglamento aún en el caso 34
de que la Asamblea no lo hubiere considerado hasta ese 35
momento, "ad-referendum" de la misma.- ARTICULO DECIMO 36

SEPTIMO: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS: Los copropietarios 37
para sus deliberaciones y decisiones celebrarán Asambleas 38
Ordinarias y Extraordinarias, que tendrán lugar bajo los 39
mismos principios en orden de convocatoria y constitu- 40
ción.- En la primera Asamblea que celebre el Consorcio 41
deberá fijar el mes de cada año en que se celebrarán las 42
Ordinarias en el futuro, debiendo mediar entre el cierre 43
del ejercicio y el mes fijado por los menos dos meses.- 44
Acerca de la forma de llevarse a cabo las Asambleas, se 45
establece lo siguiente: a) CITACION Y LUGAR: La citación, 46
con indicación del carácter y asuntos a tratar se remi- 47
tirá por intermedio del Administrador a los integrantes 48
del Consorcio o a sus representantes debidamente designa- 49
dos, al domicilio legal por ellos constituido, o en su 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696460

1 defecto, al de la unidad objeto de la propiedad, con una
2 anticipación no menor de diez días para las Asambleas Ge-
3 nerales Ordinarias y no menor de cinco días para las Ex-
4 traordinarias. Las reuniones se celebrarán en el lugar
5 que fije el Administrador, a la hora que la citación in-
6 dique.- b) CLASE DE ASAMBLEAS: UNO - ASAMBLEAS GENERALES

7 ORDINARIAS: Tendrán lugar en las oportunidades señala-
8 das.- En estas Asambleas serán considerados: El Balance,
9 Inventario, Rendición de cuentas e informe que presente
10 el Administrador, relacionado con el ejercicio vencido.-
11 Si fracasare la primera convocatoria por falta de quorum,
12 se celebrará la asamblea media hora después en Segunda
13 convocatoria. Esta segunda convocatoria tendrá lugar
14 válidamente cualquiera sea el número de votos presentes.-

15 En segunda convocatoria quedarán definitivamente aproba-
16 dos el balance, inventario y rendición de cuentas presen-
17 tado por el Administrador, si no mediare en contra la mi-
18 tad más uno de los votos presentes.- DOS - ASAMBLEAS

19 EXTRAORDINARIAS: Se celebrarán cada vez que el Adminis-
20 trador lo considere necesario o cuando un grupo de copro-
21 pietarios que represente por lo menos el 25 por ciento de
22 los votos del Artículo Segundo, de los integrantes del
23 Consorcio lo solicite por escrito al Administrador. En
24 caso de no obtenerse el quorum suficiente, podrán los in-
25 teresados, por sí o por medio del Administrador solicitar



B 009696460

al Juez la citación que prescribe el artículo Décimo de
la Ley 13.512.- c) PRESIDENCIA: Las Asambleas serán pre-
sidadas por el Administrador, debiendo en el caso de
constitución de las mismas procederse a la designación de
uno o dos copropietarios para firmar el acta conjunta-
mente con el Presidente. En ausencia del Administrador
los presentes podrán elegir un presidente "ad-hoc", me-
diante constitución previa a la sesión, presidida para
esta emergencia por el de mayor edad.- El presidente ten-
drá a su cargo, la dirección de las deliberaciones de la
Asamblea.- Durante las deliberaciones, el presidente ten-
drá voz pero no voto a excepción de producirse un empate
en la votación, caso en el que con su voto desempatará.-
En ningún caso y bajo ningún concepto podrá el Ad-
ministrador intervenir en las votaciones de la Asamblea
en las que se traten cuestiones directamente atinentes a
su gestión de Administrador.- d) REGLAS PARA DELIBERAR:
Las reglas para las deliberaciones las sancionarán los
propietarios constituidos en reunión.- e) QUORUM: El quo-
rum necesario para poder sesionar se establece con la
presencia de un número de integrantes del consorcio, cu-
yos votos presentes representen más del cincuenta por
ciento.- Se exceptúa el supuesto contemplado en el inciso
b) del presente artículo relativo a la Segunda convocato-
ria.- f) COMPUTO DE VOTOS: Cualquiera sea la clase de



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.980



TESTIMONIO

B 009696461

1 asuntos sometidos a la consideración de los integrantes
2 del Consorcio, así como la mayoría exigida por este Re-
3 glamento, el voto de cada propietario valdrá tanto como
4 cuanto represente el porcentual asignado a la unidad pro-
5 piedad de aquél en el artículo Segundo.- g) MAYORIAS NE-
6 CESARIAS: UNO - UNANIMIDAD: Se requiere el voto de todos
7 los integrantes del Consorcio para resolver los siguien-
8 tes asuntos: a) Para modificar y/o resolver sobre la ca-
9 lidad de la ocupación asignada a las respectivas partes
10 del inmueble y para modificar y/o resolver sobre los por-
11 centuales establecidos para cada unidad de propiedad ex-
12 clusiva en consideración al todo en el artículo Segundo.-
13 b) Para disponer la realización de toda obra nueva que
14 afecte el inmueble común, el agregado de nuevos pisos o
15 construcciones sobre el último construido o excavaciones,
16 sótanos bajo la planta subsuelo ya existente y para
17 crear, modificar o suprimir el funcionamiento de servi-
18 cios existentes.- c) Para hipotecar el edificio y el te-
19 rreno sobre el cual se asienta.- d) Para dividir los sec-
20 tores de propiedad exclusiva en más de una unidad, con
21 las salvedades del artículo Septimo de este Reglamento.-
22 DOS - MAYORIA DE DOS TERCIOS: Se requieren los dos ter-
23 cios de votos de los integrantes del consorcio para re-
24 solver los siguientes asuntos: a) Para reformar el pre-
25 sente Reglamento en lo que no requiera unanimidad.- b)

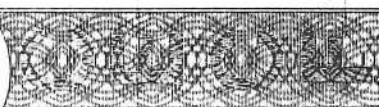


B 009696461

Para resolver el nombramiento y/o remoción del Administrador y Representante Legal.- TRES - SIMPLE MAYORIA: Se requiere el voto de la simple mayoría de los presentes en las Asambleas para la realización de innovaciones y/o mejoras en el edificio y para resolver sobre cualquier asunto incluido en el Orden del Día, que no requiera una mayoría especial.- h) REPRESENTACIONES: Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder, con la firma certificada por Escribano Público, Banco o por el Administrador.- Un mismo mandatario no podrá representar a más de tres copropietarios.- El Administrador no podrá actuar como mandatario de ningún copropietario.- En caso de existir establecido un condominio en alguna de las unidades los titulares de él deberán unificar representación.- i) AUSENTES: Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas y válidas aún para los copropietarios que no hubieran concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia. El Administrador comunicará las resoluciones de las Asambleas a los ausentes, por carta certificada.- Las resoluciones que recaigan sobre los puntos del Orden del Día, definidos en él como "asuntos varios" o "generales", solo podrán tener valor como "recomendaciones".- ARTICULO DECIMO OCTAVO: JURISDICCION: El



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



TESTIMONIO

B 009696462

1 hecho de ser titular del dominio exclusivo de una o más
2 unidades del presente edificio e integrante del consorcio
3 como propietario del terreno y las cosas comunes del edi-
4 ficio general, importa el conocimiento y aceptación de
5 este Reglamento, como así también la obligación de some-
6 terse para toda cuestión judicial o extrajudicial, propia
7 de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales
8 Nacionales de esta Capital, con exclusión de toda otra,
9 quedando expresamente convenido que los domicilios espe-
10 ciales que se constituyen no importarán prórroga de ju-
11 risdicción.- **ARTICULO DECIMO NOVENO:** Si surgiere un con-
12 flicto originado en la interpretación o cumplimiento del
13 presente reglamento, las partes acuerdan someterlo a ME-
14 DIACION o, en caso de falta de acuerdo, a "ARBITRAJE" a
15 través del "Centro Institucional de Mediación del Colegio
16 de Escribanos de la Capital Federal" o del "Tribunal de
17 Arbitraje General y Mediación del Colegio de Escribanos
18 de la Capital Federal", ambos con domicilio en la calle
19 Alsina número 2280, 2º piso, de esta Ciudad. Para los ca-
20 sos en que debiera intervenir forzosamente el poder judi-
21 cial, se deberá recurrir a los Tribunales Ordinarios de
22 la Capital Federal, con renuncia a cualquier otro fuero o
23 jurisdicción que pudiese corresponder. Para todos los ca-
24 sos se considerarán domicilios especiales constituidos
25 los expresados por los compradores en sus respectivas es-



B 009696462

crituras traslativas de dominio y el Consorcio en el del 26
Administrador.- **ARTICULO TRANSITORIO I:** En la primera 27
Asamblea Ordinaria, deberán tratarse los siguientes asun- 28
tos: Inventario de Bienes Comunes, Consideración del Re- 29
glamento interno del Edificio; "Innovaciones y Mejoras en 30
general" que propongan los copropietarios y/o el Adminis- 31
trador y todo otro asunto de interés común que el Admi- 32
nistrador resuelva incluir en el Orden del Día o como mi- 33
nimo un tercio de copropietarios le requiera que in- 34
cluya.- **ARTICULO TRANSITORIO II:** Los Escribanos actuantes 35
en las escrituras traslativas de dominio, deberán notifi- 36
car al Administrador tal circunstancia, mediante nota 37
donde consignarán nombre, domicilio del comprador y datos 38
individualizantes de la escritura pertinente, dentro de 39
los cinco días de operada la transmisión de dominio.- **AR-** 40
ARTICULO TRANSITORIO III: Por este acto se designa ADMINIS- 41
TRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL DEL CONSORCIO por CINCO AÑOS 42
a "ADMINISTRACION ALNA", cuyo titular es el arquitecto 43
Fernando G. Alvarez, con domicilio en Amenabar 1652, 7º 44
piso, departamento "B", de esta Ciudad, quien procederá 45
como mandataria a todos los efectos previstos en el pre- 46
sente y/o en la Ley 13.512 y sus Decretos Reglamenta- 47
rios.- Asimismo en el indicado queda fijado el domicilio 48
legal del Consorcio.- El Administrador y Representante 49
legal del Consorcio percibirá como retribución por sus 50



ACTUACION NOTARIAL

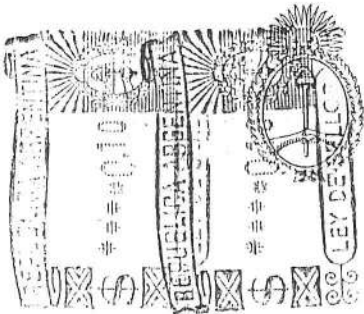


TESTIMONIO

B 009696463

1 servicios, los honorarios que resulten de la aplicación
2 del arancel de la Cámara de Propiedad Horizontal.- LA ES-
3 CRIBANA AUTORIZANTE HACE CONSTAR: 1) Que el inmueble está
4 asegurado contra riesgo de incendio en la Compañía Argen-
5 tina de Seguros "VISION S.A.", según póliza número
6 185432, por u\$s. 1.500.000.- con vencimiento el 13 de
7 Mayo de 1999.- 2) Que del Plano surge: "Del cotejo del
8 presente plano con el de obra aprobado efectuado por el
9 profesional, surge que en la Azotea común (piso 14*)
10 existe una construcción descubierta no precaria que no se
11 computa. El alta de esta construcción solo se hará por
12 aprobación de la Autoridad Municipal en cuyo caso deberá
13 presentarse plano modificatorio de la mensura y subdivi-
14 sión. La UC.I otorga servidumbre de paso para el acceso a
15 medidores eléctricos, sala de gas y grupo electrógeno (2*
16 Subs.). La UC. II otorga servidumbre de paso para el ac-
17 ceso a sala de máquinas (P. Baja). La UF.21 otorga servi-
18 dumbre de iluminación y ventilación a favor de la UF.22.
19 (Piso 11*). Estas circunstancias deberán constar obliga-
20 toriamente en el Reglamento de Copropiedad y Administra-
21 ción y ser transcriptas en todas las escrituras traslati-
22 vas de dominio.- Se cumple con los art. 1* y 2* de la
23 Ley 13.512.- Antecedente Plano M - 355-68".- PREVIA LEC-
24 TURA Y RATIFICACION, así la otorga y firma el compare-
25 ciente, de conformidad, ante mi, doy fe.- BERNARDO KO-

18.MAY.1998*092112



PR
SENTE

0.1
JUL. 1998*142993



B 009696463

GAN.- Hay un sello - ANTE MI: R. AISINSCHARF.- CONCUERDA 26
con su escritura matriz que pasó ante mi, al folio 194 27
del Registro 1027 interinamente a mi cargo, doy fe.- PARA 28
EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS expido este PRIMER TESTIMO- 29
NIO en 22 sellos de Actuación Notarial numerados correla- 30
tivamente del B 009696442 al presente B 009696463, que 31
sello y firmo en el lugar y fecha de otorgamiento.- 32

go. 8- 18-5-98. Escrituras: balcon 12,44: Valy Sobraspado: 12,44- 33
Valy 34



REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Buenos Aires, 18-05-98-

REGISTRADO: Reglamento de Copropiedad y Administ- 47

En la Matricula N° (FRE) 19-6909- 48

MINISTERIO DE JUSTICIA, SECRETARIA DE ASUNTOS REG- 49

50
PAULA GABRIELA CHIFFI
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE