

R25 3026

REGLAMENTO de COPROPIEDAD

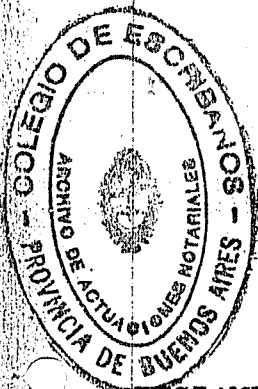
de

CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA FINCA CALLE MALABIA Nº 3026

CAPITAL FEDERAL

Desglosado de juicio:

" MASSANES Horacio Isidro c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS MALABIA
Nº 3026 y OTROS -s/ACCION DECLARATIVA " en tramite por ante
JUZGADO NACIONAL DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL Nº 14, ///
SECRETARIA UNICA (ex nº 27) - PALACIO DE JUSTICIA, calle ///
Talcahuano 550, piso 6to., CAPITAL FEDERAL.-



47

Nº 7615667

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECCION



REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRATION de la finca MALABIA Nº 3026 de la Capital Federal. En la ciudad de La Plata, a once de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, comparecen ante mí: don Horacio Antonio ORTIZ CABANNE, casado; don Carlos Guillermo BOWIE, casado; los cónyuges en primeras nupcias don Luis FARACE y doña Rosa CASTRO de FARACE; don Julio Argentino GIARDULLI, casado; don Enrique GIARDULLI, casado; don Armando Félix MUNILLA, casado; don Luis GONELLA, casado; don Guido GUIDA, casado; doña Angela Teresa GONELLA, soltera; los cónyuges en primeras nupcias don Ramón GONZALEZ y doña Norma ABAD; los cónyuges en primeras nupcias don Cayetano VALENTINI y doña Beatriz Haydée PETRONE; don Lorenzo Alfredo CASEY, casado; doña Lidia Judith BLUMETTI, casada, y el doctor don Fernando Luis AMARAL PAZ, casado, todos los comparecientes mayores de edad, domiciliados en la Capital Federal y de mi conocimiento, doy fe, quienes concurren a este otorgamiento por su propio derecho con excepción del doctor Amaral Paz que concurre en nombre y representación de don Héctor Hugo CRESPO, casado en primeras nupcias con doña Gladys Norma Mudio, acreditando su personería con el poder que me exhibe, el que fué otorgado con fecha 26 de diciembre de 1963 ante el escribano de la Capital Federal don Julián

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE AUTENTICACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. COMEZ
DIRECTOR

Aguirre Ocampo y que en fotocopia autenticada agrego a la presente.-Y los comparecientes, los primeros por sí y el último por la representación que ejerce, dicen que son propietarios en condominio de la finca ubicada en la Zona / Norte de la Capital Federal, con frente a la calle MALABIA número 3026, entre las de Gutierrez y Cabello, edificada en el lote de terreno designado según su título con el número 6 de la manzana 5, que mide, de acuerdo al mismo, ocho metros sesenta y seis centímetros de frente al este por // treinta y ocho metros noventa y siete centímetros de fondo; lindando por su frente con la calle Malabia, por el fondo con el lote 17, de Emilio Vilaseca, por el norte con el lote 5 y por el sud con el lote 7, de Juan J. Perazzo.-Nomenclatura Parcelaria: Circunscripción 18, Sección 21, Manzana 49, Parcela 21.-Según el plano de mensura y subdivisión confeccionado por el ingeniero Oscar Juan Bonet y / aprobado por la Dirección General de Catastro bajo la característica M.H.3689-62, del cual se agrega una copia a / esta escritura, el terreno deslindado tiene las siguientes medidas lineales, de superficie y angulares: -Medidas lineales: frente, línea A-B, ocho metros sesenta y cinco centímetros; costado norte, línea B-C, treinta y nueve metros veinticinco centímetros; contrafrente al oeste, línea C-D, ocho



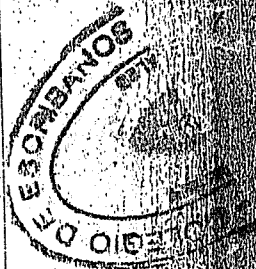
48

Nº 7615668

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. ROMAN
DIRECTOR



metros cincuenta y ocho centímetros y costado sud, línea D-E, veinticuatro metros setenta y tres centímetros y línea E-A, catorce metros veintiseis centímetros, con una superficie de trescientos treinta y seis metros sesenta y cinco decímetros cuadrados. - Medidas angulares: vértice A: noventa grados cero minutos; vértice B: noventa grados cero minutos; vértice C: ochenta y ocho grados quince minutos y vértice D: noventa y un grados cuarenta y cinco minutos. - El inmueble deslindado CORRESPONDE a los actuales propietarios en virtud de los siguientes antecedentes: 1º) a los señores Horacio Ortiz Cabanne, Carlos Guillermo Bowie, los cónyuges Farace, Julio Argentino Giardulli, Enrique Giardulli, Armando Félix Munilla, Luis Gonella, Guido Guida, Juan Manuel Fascetto / Carlos Eduardo Biet, los cónyuges Carlos Domingo Cassano y Elisabeth Magdalena Haan-Ewell, Beatriz Haydée Petrone, Lorenzo Casey, Cayetano Valentini, Héctor Hugo Crespo, por // compra a don Juan Chiaba, según escritura de fecha 23 de junio de 1955, otorgada ante el escribano de la Capital / Federal don Angel R. Bolis, inscripta en el Registro de la Propiedad en la Zona Norte, Tomo 2655, Folio 226, Finca Nº / 12.045. - 2º) Por escritura de fecha 26 de septiembre de // 1958, otorgada ante el mismo escribano, el entonces condómino don Carlos Eduardo Biet vendió su parte indivisa a



doña Angela Teresa Gonella, inscribiéndose esta venta en la Zona Norte, Tomo 3064, Folio 147, Finca N° 32.045.-3°) Por escritura de fecha 5 de noviembre de 1962, otorgada ante mí al folio 358 de este Registro, don Juan Manuel Fascetto vendió su parte indivisa a los cónyuges don Ramón González y doña Norma Abad, y 4°) Finalmente por escritura de fecha 16 de noviembre de 1962 también otorgada ante mí al folio 371 de este Registro, los cónyuges don Carlos Domingo Cassano y doña Elisabeth Magdalena Haan-Ewell vendieron su parte indivisa a doña Lidia Judith Blumetti; ambas escrituras se hallan aún en trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad.-Y los comparecientes continúan diciendo: Que habiendo resuelto someter el inmueble de referencia al régimen de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, su reglamentación, decretos complementarios y leyes de aplicación subsidiaria, a cuyos preceptos deberán someterse los actuales y sucesivos propietarios de las respectivas unidades que lo componen, dejan formalizado por medio de esta escritura el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION que regirá de conformidad con las siguientes disposiciones: -ARTICULO 1°: DENOMINACION: De acuerdo con lo prescripto por el artículo 9° de la ley 13.512, queda constituido por este instrumento el consorcio de propietarios

Nº 7615669

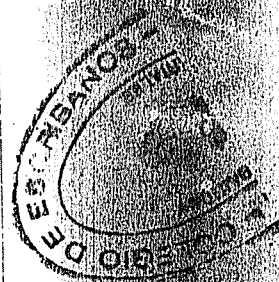
49

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



que se denominará "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA FINCA
CALLE MALABIA NUMERO TRES MIL VEINTISEIS", con domicilio
legal en la misma finca, el que estará integrado por los/
propietarios de cada unidad y representado por el adminis-
trador que se designa en el artículo 14º de este Regla-
mento. - ARTICULO 2º: UNIDADES DE VIVIENDA: Conforme al pla-
no mencionado, cuyas especificaciones se consideran parte
integrante de este instrumento, el edificio consta de só-
tano, planta baja, siete pisos altos y azotea con dependen-
cias, con un total de DIECISEIS DEPARTAMENTOS, que consti-
tuyen unidades independientes, con entrada única común por
el número 3026 de la calle Malabia. - Dichas unidades se ha-
llan distribuidas a razón de dos por cada piso, teniendo
cada una de ellas la designación, ubicación, superficies y
porcentual que se determinan a continuación: UNIDAD Nº 1,
ubicada en la PLANTA BAJA, tiene una superficie cubierta
de sesenta metros cincuenta y un decímetros/
cuadrados /
bierta de doce metros ochenta decímetros/
cuadrados /
ficie total por piso de setenta y tres metros treinta y /
cuadrados /
un decímetros/e igual superficie de unidad funcional. -
Le corresponde un porcentual del 4,43 % con relación al /
valor total del inmueble. - UNIDAD Nº 2, ubicada en la PLANTA
BAJA, tiene una superficie cubierta de setenta y ocho me-

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



metros setenta y tres decímetros cuadrados, una semicubierta de seis metros once decímetros y descubierta de setenta y cinco metros veintitrés decímetros, con una superficie total por piso de ciento sesenta metros siete decímetros cuadrados e igual superficie de unidad funcional.-

Porcentual: 6.05% con relación al valor total del inmueble.

-UNIDAD N° 3: ubicada en el PRIMER PISO, tiene una superficie cubierta de ochenta y seis metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados, semicubierta de un metro setenta y tres decímetros cuadrados, descubierta de siete metros cincuenta y dos decímetros cuadrados y un balcón de cinco metros noventa y nueve decímetros cuadrados, con superficie total por piso de ciento un metros ochenta y dos decímetros cuadrados e igual superficie de unidad funcional.- Porcentual: 6,90% con relación al valor total del

inmueble. -UNIDAD N° 4, ubicada en el PRIMER PISO, tiene una superficie cubierta de ochenta y siete metros veintinueve decímetros cuadrados, semicubierta de un metro setenta y un decímetros cuadrados, descubierta de siete metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados y balcón de cinco metros sesenta y dos decímetros cuadrados, con una superficie total por piso de ciento dos metros ocho decímetros cuadrados e igual superficie de unidad funcional.- Porcen



Nº 7615670

50

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



Porcentual: 6,05% con relación al valor total del inmueble. - UNIDAD Nº 5, ubicada en el SEGUNDO PISO, tiene una superficie cubierta de ochenta y seis metros cincuenta decímetros cuadrados, semicubierta de un metro sesenta decímetros cuadrados y balcón de cinco metros noventa y nueve decímetros cuadrados, con superficie total por piso de noventa y cuatro metros nueve decímetros cuadrados e igual superficie de unidad funcional. - Porcentual: 6,83% con relación al valor total del inmueble. - UNIDAD Nº 6, ubicada en el SEGUNDO PISO, tiene una superficie cubierta de ochenta y siete metros sesenta y siete decímetros cuadrados, semicubierta de un metro sesenta y seis decímetros cuadrados y balcón de cinco metros cuarenta y siete decímetros cuadrados, con superficie total por piso de noventa y cuatro metros ochenta decímetros cuadrados e igual superficie de unidad funcional. Porcentual: 6.05% con relación al valor total del inmueble. - UNIDAD Nº 7, ubicada en el TERCER PISO, tiene una superficie cubierta de ochenta y seis metros cincuenta decímetros cuadrados, semicubierta de un metro sesenta decímetros cuadrados y balcón de cinco metros noventa y nueve decímetros cuadrados, con superficie total por piso de noventa y cuatro metros nueve decímetros cuadrados, e igual superficie de unidad funcional. - Porcentual:



6,83% con relación al valor total del inmueble.-UNIDAD N°

8, ubicada en el TERCER PISO, tiene una superficie cubierta

de ochenta y ocho metros treinta y un decímetros cuadra-

dos, semicubierta de un metro sesenta y seis decímetros

cuadrados y balcón de cinco metros cuarenta y siete decí-

metros cuadrados, con superficie total por piso de noventa

y cinco metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados

e igual superficie de unidad funcional.-Porcentual: 6,05%

con relación al valor total del inmueble.-UNIDAD N°9, ubi-

cada en el CUARTO PISO, tiene una superficie cubierta de

ochenta y siete metros veinticuatro decímetros cuadrados,

semicubierta de un metro sesenta decímetros cuadrados y

balcón de cinco metros noventa y nueve decímetros cuadra-

dos, con superficie total por piso de noventa y cuatro me-

tros ochenta y tres decímetros cuadrados e igual superfi-

cie de unidad funcional.-Porcentual: 7,04% con relación al

valor total del inmueble.-UNIDAD N°10, ubicada en el CUAR-

TO PISO, tiene una superficie cubierta de ochenta y ocho /

metros treinta y un decímetros cuadrados, semicubierta de

un metro sesenta y seis decímetros cuadrados y balcón de

cinco metros cuarenta y siete decímetros cuadrados, con /

superficie total por piso de noventa y cinco metros cua-

renta y cuatro decímetros cuadrados e igual superficie de



N° 8143154

51

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



unidad funcional. - Porcentual: 6,12% con relación al valor total del inmueble. - UNIDAD N°11, ubicada en el QUINTO PISO, tiene una superficie cubierta de ochenta y siete metros ochenta y ocho decímetros cuadrados, semicubierta de un metro sesenta decímetros cuadrados y balcón de cinco metros noventa y nueve decímetros cuadrados con superficie total por piso de noventa y cinco metros cuarenta y siete decímetros cuadrados e igual superficie de unidad funcional. - Porcentual: 7,04% con relación al valor total del inmueble. - UNIDAD N°12, ubicada en el QUINTO PISO, tiene una superficie cubierta de ochenta y ocho metros treinta y un decímetros cuadrados, semicubierta de un metro sesenta y seis decímetros cuadrados y balcón de cinco metros cuarenta y siete decímetros cuadrados, con superficie total por piso de noventa y cinco metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados e igual superficie de unidad funcional. - Porcentual: 6,12% con relación al valor total del inmueble. - UNIDAD N°13, ubicada en el SEXTO PISO, tiene una superficie cubierta de ochenta y siete metros ochenta y ocho decímetros cuadrados, semicubierta de un metro sesenta y nueve decímetros cuadrados y balcón de cinco metros noventa y cinco decímetros cuadrados, con superficie total por piso de noventa y cinco metros cuarenta y siete decímetros cuadra-

13

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. COMEZ
DIRECTOR

dos e igual superficie de unidad funcional.-Porcentual:/

6,62% con relación al valor total del inmueble.-UNIDAD Nº

14, ubicada en el SEXTO PISO, tiene una superficie cubier-

ta de ochenta y nueve metros setenta y cinco decímetros /

cuadrados, semicubierta de un metro sesenta y seis decí-

metros cuadrados y balcón de cinco metros cuarenta y sie

te decímetros cuadrados, con superficie total por piso de

noventa y seis metros ochenta y ocho decímetros cuadrados

e igual superficie de unidad funcional.-Porcentual:6,26%

con relación al valor total del inmueble.-UNIDAD Nº15, ubi

cada en el SEPTIMO PISO, tiene una superficie cubierta de

setenta y un metros noventa y siete decímetros cuadrados,

semicubierta de un metro sesenta decímetros cuadrados y

descubierta de catorce metros veinte decímetros cuadra-

dos, con superficie total por piso de ochenta y siete me-

tros setenta y siete decímetros cuadrados e igual super-

ficie de unidad funcional.-Porcentual:5,70% con relación

al valor total del inmueble.-UNIDAD Nº16, ubicada en el /

SEPTIMO PISO, tiene una superficie cubierta de ochenta y /

ocho metros treinta y un decímetros cuadrados, semicubier

ta de un metro sesenta y seis decímetros cuadrados y bal

cón de cinco metros cuarenta y siete decímetros cuadrados,

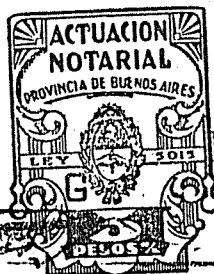
con superficie total por piso de noventa y cinco metros /



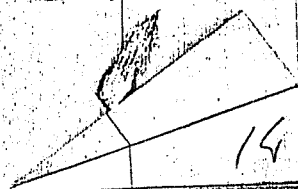
52

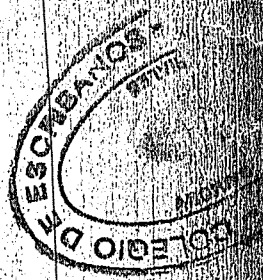
Nº 3143155

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
Not. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



cuarenta y cuatro decímetros cuadrados e igual superficie
de unidad funcional. - Porcentual: 5,91% con relación al va-
lor total del inmueble. - ARTICULO 3º: COSAS Y LUGARES CO-
MUNES: Conforme a lo establecido por el artículo 2º de la
ley 13.512 y a las especificaciones del plano de subdivi-
sión mencionado, son cosas y lugares comunes: a) El terreno
deslindado en toda su superficie; b) Los cimientos del edi-
ficio, su estructura, muros maestros y medianeros y las pa-
redes internas divisorias entre los departamentos y los /
lugares comunes, como así también el frente y techo de la
casa; c) La entrada única del edificio y los pasillos de ac-
ceso de la planta baja y de los pisos superiores; el ascen-
sor y la escalera que conducen a los mismos; las dependen-
cias de la planta baja destinadas para el portero, ^{y patio} el só-
tano y todo el espacio ocupado por la planta azotea; d) El
depósito general de agua y las cañerías de distribución
de agua corriente; las cañerías o tuberías de desagües //
cloacales y pluviales así como las cajas de plomo de di-
chos servicios, cualquiera sea el lugar donde se encuen-/
tren, y las cámaras de cloacas; los conductos de ventila-/
ción y chimeneas e incineradores de residuos; las instala-
ciones de fuerza motriz e instalaciones y conductos gene-
rales de gas y electricidad, todo ello con excepción de /





los artefactos o implementos que emerjan de las paredes /
hacia el interior de las unidades de propiedad exclusiva;
e) En general todas aquellas partes y cosas comunes del /
edificio sobre las cuales ninguno de los propietarios pue
da invocar dominio exclusivo fundado en su título de pro
piedad.-Queda asimismo comprendido en el condominio todos
los accesorios, muebles y útiles que se incluyan en el in
ventario que a tal efecto practicará el administrador con
la conformidad de los copropietarios.-Los bienes de propie
dad común en ningún caso podrán perder su condición de /
tales, salvo por resolución unánime de los copropietarios.
La superficie de los lugares comunes en cada una de las
plantas del edificio, conforme al plano mencionado, es la /
siguiente: -Sótano: sesenta y nueve metros cincuenta decí-
metros cuadrados; Planta Baja: superficie cubierta: noventa
y tres metros setenta decímetros cuadrados, semicubierta;
cuatro metros cincuenta y seis decímetros cuadrados y des
cubierta: cinco metros un decímetros cuadrados; Superficie
total: ciento tres metros veintisiete decímetros cuadrados;
Primer Piso: Superficie total cubierta: cuarenta y cinco /
metros treinta y un decímetros cuadrados; Segundo Piso: Su
perficie total cubierta: treinta y siete metros ochenta y
total /
cuatro decímetros cuadrados; Tercer Piso: Superficie / cubier



Nº 3143156

53

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



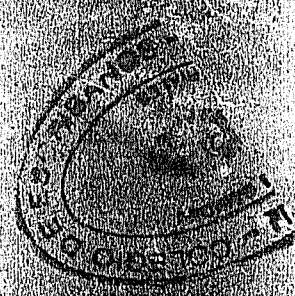
ta:treinta y siete metros veinte decímetros cuadrados; //

Cuarto Piso:Superficie total cubierta:treinta y seis me-
tros cuarenta y seis decímetros cuadrados;Quinto Piso:Su-
perficie total cubierta:treinta y tres metros cincuenta y
siete decímetros cuadrados;Sexto Piso:Superficie total cu-
bierta:treinta y dos metros trece decímetros cuadrados; //

Septimo Piso:Superficie total cubierta:treinta y cuatro
metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados,y Planta /

Azotea:Superficie cubierta:treinta y siete metros cincuen-
ta y un decímetros cuadrados,semicubierta:cinco metros /
setenta decímetros cuadrados y descubierta:setenta y seis
metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados;Superficie
total:ciento diecinueve metros noventa y nueve decímetros
cuadrados.-ARTICULO 4º: DESTINO:Los departamentos descrip-
tos se destinarán única y exclusivamente para vivienda fa-
miliar;por lo tanto está terminantemente prohibido a sus
ocupantes,sean propietarios o inquilinos,destinarlos pa-
ra otro uso que no sea el expresamente indicado,no puden-
do en consecuencia ser utilizados para instalar en ellos
locales para negocios,consultorios médicos o estudios u/
oficinas para el ejercicio de cualquier actividad profe-
sional,o ejercer en ellos actividades que afecten la tran-
quilidad de los vecinos o sean contrarias a la moral y /

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



buenas costumbres, como así también tener en depósito mer-
caderías que por su naturaleza comprometan la seguridad/
del edificio o sean perjudiciales a la salud de sus mora-
dores.-Bajo ningún pretexto podrán colocarse en la entra-
da del edificio o en sus lugares comunes carteles, letre-
ros anunciadores o chapas de cualquier naturaleza.-ARTICU-
LO 5º: La calidad de ocupación propia o común asignada a/
las respectivas partes del inmueble, así como la propor-/
ción establecida para las unidades de propiedad exclusiva
con relación al todo, no podrá modificarse sino por reso-
lución unánime de los propietarios.-ARTICULO 6º: Todas las
obligaciones que en virtud de las disposiciones legales y
de este Reglamento correspondan a los propietarios en ma-
teria de uso y destino de los bienes propios y comunes y
formas de convivencia, regirán igualmente para los nuevos
adquirentes, inquilinos, usuarios u ocupantes por cualquier
título de cada departamento, quienes bajo ningún concepto
podrán alegar el desconocimiento de tales disposiciones.-
Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el
propietario de cada departamento es responsable exclusivo
por los daños ocasionados a los vecinos o al inmueble co-
mún por la acción o negligencia de sus familiares, inquil-
nos, usuarios, personal a su servicio u ocupantes por cual



Nº 3143157



54

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR

quier título de su respectiva unidad.-Cualesquiera sean/
los contratos o compromisos privados que los propietarios
de los departamentos celebren con terceros, respecto a su
unidad de propiedad exclusiva, no eximirán al titular del
dominio de las obligaciones y responsabilidad que tiene/
ante el consorcio, conforme a lo prescripto en este Regla-
mento.-En caso de transferencia del dominio de un depar-
tamento, el propietario transmitente deberá comunicar di-
cha circunstancia al administrador, o a la persona que en
ese momento represente al consorcio, suministrando a este
el nombre y domicilio del adquirente.-Asimismo deberá exi-
gir del comprador, en el acto de otorgarse la respectiva/
escritura, su expresa conformidad con este Reglamento, cuyas
disposiciones deberá previamente hacerle conocer.-Por su
parte el nuevo propietario deberá confirmar al administra-
dor la comunicación del transmitente y ratificar sus dere-
chos de propietario con la presentación de su correspon-
diente título de propiedad, a los efectos de su anotación
en el "Registro de Propietarios".-Previamente a la exhibi-
ción de dicho título, se tendrá por notificación válida pro-
visoria la presentación de un certificado expedido por el
escribano autorizante de la escritura de transferencia.-
En defecto del cumplimiento de esta formalidad, será teni

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR

do por verdadero propietario el que figura en el mencionado Registro, hasta tanto el consorcio de propietarios, en la persona de su representante, tome debido conocimiento de dicha transferencia. - ARTICULO 7º: DERECHOS: El propietario de cada departamento, lo es en relación a la superficie y espacio adquiridos en propiedad según las constancias de su título de adquisición y del plano de subdivisión ya mencionado, dentro de cuyo ámbito podrá ejercer todos los derechos inherentes al dominio en cuanto no afecten las disposiciones de la ley 13.512 y de este Reglamento. - Además será copropietario de los lugares y cosas declaradas comunes, en la proporción que le corresponda conforme a los valores porcentuales especificados en el artículo 2º del presente Reglamento. - El uso de los lugares, cosas y servicios comunes se practicará de acuerdo con el sentido y limitaciones que indica el artículo 3º de la ley 13.512 y con sujeción a las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno del edificio a los efectos de los artículos 6º y 15º de la citada ley. - Dicho uso será igual para todos los copropietarios, inquilinos, familiares y personal de servicio de cada departamento, con las solas limitaciones establecidas por las citadas reglamentaciones y siempre que se observen el cuidado y mode-



Nº 3143158

55

COLEGIO DE ESCRIBANOS PUBLICOS
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



ración necesarios para no privar de igual derecho a los
demás. -ARTICULO 8º: OBLIGACIONES: Sin perjuicio de la co-
propiedad establecida, que determina las obligaciones co-
munes, cada propietario tiene el deber ineludible de ocu-
parse del cuidado de su propia unidad, en cuanto dicho //
cuidado afecte al interés común; por consiguiente, de acuer-
do con lo prescripto en el artículo 5º de la ley 13.512,
deberá atender, por su exclusiva cuenta y carga, a la con-
servación y reparación de todas las partes que componen //
su departamento, como ser pisos, cielo rasos, puertas, venta-
nas, superficies de paredes, revoques, pintura, instalaciones
para los servicios de agua corriente, electricidad, gas y
calefacción, desagües, cloacas, servicios sanitarios y en //
general toda obra, artefactos o instalaciones que estén //
comprendidas dentro del perímetro de su respectiva unidad,
obligándose a ejecutar de inmediato las reparaciones que
dichas cosas requieran y cuya omisión pueda representar //
daños o inconvenientes a los departamentos vecinos o a //
cualquier otro sector del edificio, todo ello sin perjui-
cio de lo prescripto en el citado artículo 5º por el que
se prohíbe expresamente toda innovación o modificación //
que pueda afectar la seguridad del edificio o los servi-
cios comunes, como así también modificar la forma y el as

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR

pecto tanto externo como interno del edificio en los frentes y contrafrentes de las respectivas unidades, o decorar las paredes o recuadros con tonalidades distintas a las del conjunto. -Deberá permitir la entrada a su departamento a toda persona, debidamente acreditada, encargada de inspeccionar, proyectar o realizar trabajos o reparaciones / indispensables de interés común, ya sea que afecten a los departamentos vecinos o a los lugares comunes del edificio. -Deberá asimismo observar fielmente todas las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno del edificio y en general todas las obligaciones inherentes a la copropiedad establecida, conforme a las prescripciones de la / ley 13.512 y de este Reglamento, siendo absolutamente responsable, con todas las consecuencias legales emergentes / de dicha responsabilidad, por los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de estas obligaciones. -ARTICULO 9º: CARGAS COMUNES: Son cargas comunes las que se detallan a continuación y que todos los copropietarios deberán soportar en proporción a los valores porcentuales asignados a sus respectivas unidades, determinados en el artículo 2º de este Reglamento. -Dichas cargas o expensas comunes son las siguientes: a) Los gastos generales de administración, entendiéndose por tales la remuneración al administra-

Nº 3143159

56

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



dor y personal de servicio, compra y reposición de útiles de limpieza, consumo de corriente eléctrica para la iluminación de los ambientes comunes, combustibles para el funcionamiento de los servicios centrales, abonos por conservación de bombas, cloacas, etcétera, así como todo otro gasto originado por el uso que hagan los copropietarios del edificio, considerado éste en su conjunto de partes comunes; b) Los gastos por reparación y conservación de los bienes y lugares comunes; c) Los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en su calidad de cosa común; d) Las primas por seguros contra incendio del edificio en conjunto y sus cosas comunes, quedando establecido que el importe de los seguros será fijado por la asamblea de copropietarios; e) Toda obra nueva que afecte al inmueble común, realizada con la conformidad de todos los propietarios; f) Innovaciones y mejoras en general, autorizadas en condiciones reglamentarias; g) Capital y servicios de las hipotecas u otros gravámenes que incidan sobre el inmueble en conjunto y los consiguientes gastos de escrituración; h) Los gastos por reparación o reconstrucción del edificio en los casos de vetustez o destrucción parcial del mismo, cuando, conforme a las prescripciones legales, se resolviera su repara-

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



ción o reconstrucción, sin perjuicio del derecho de la minoría de copropietarios cuya disidencia se resolverá conforme a esas mismas prescripciones; i) Todo otro gasto o servicio que se origine como consecuencia de la resolución válida de los copropietarios sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al administrador, o los que éste efectué por dicho concepto en cumplimiento de su mandato. -ARTICULO 10º: CONTRIBUCIONES A LOS GASTOS: Ningún propietario podrá liberarse de contribuir al pago de las expensas comunes en la proporción que le corresponda, ni por renuncia al uso y goce de los bienes o de los servicios comunes ni por abandono del departamento de su propiedad. Por consiguiente tiene la obligación ineludible de abonar mensualmente, dentro de los cinco primeros días de cada mes subsiguiente a su presentación, la cuenta de gastos que a tal efecto le remitirá el administrador o la persona que en ese momento haya asumido sus funciones. -Esta obligación, por su naturaleza, es de carácter perentoria y por lo tanto deberá cumplirse sin excepción dentro de los plazos fijados a fin de no entorpecer la marcha normal de la administración. No será motivo de excusa para negarse a abonar la suma reclamada, la disconformidad del propietario con la liqui

Nº 3143160



57

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR

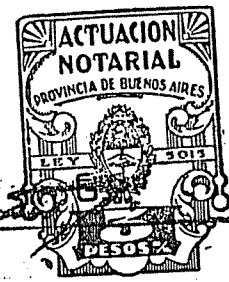
dación presentada, en cuyo caso podrá hacer el pago bajo protesta, reservándose el derecho de reclamar ante el consorcio por la devolución de la suma que, a su juicio, no le corresponda abonar. - Presentada la reclamación ante el consorcio, éste deberá resolver sobre la legitimidad de la liquidación impugnada y en el caso de comprobarse la diferencia observada, ordenará al responsable la devolución inmediata del importe que resulte o la aplicación del mismo a la cuenta de gastos del mes siguiente, a elección del reclamante. - Las cuentas no abonadas por los propietarios en la forma y plazos establecidos, devengarán un interés del uno por ciento mensual, cuyo importe se destinará a acrecentar el "fondo de reserva" que se constituye por el artículo siguiente. - Sin perjuicio de lo estipulado en el párrafo anterior, el atraso de tres meses consecutivos en el pago de su respectiva cuenta de gastos, colocará al propietario moroso en situación de apremio. - En tal caso, el administrador, o la persona que en ese momento esté representando al consorcio, le intimará por telegrama colacionado el pago total de su deuda dentro del plazo de cuarenta y ocho horas, y vencido dicho plazo sin que el deudor haya hecho efectivo el pago del importe reclamado, le iniciará de inmediato la acción judicial correspondiente por

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR

todo lo que adeudare más intereses, costos y costas, y com-
pelido por vía ejecutiva al remate de su departamento por
el martillero que el consorcio designe.-A tal efecto se-
rá prueba suficiente para exigir el pago de la deuda, la
presentación en juicio de las liquidaciones correspondien-
tes, debidamente autenticadas.-En el caso de que el Banco
Hipotecario Nacional o cualquiera otra institución oficial
tuviesen créditos hipotecarios a su favor, el remate judi-
cial se efectuará de conformidad con las disposiciones /
legales y reglamentarias que gobiernan a dichas institu-
ciones.-El pago de los impuestos, tasas y contribuciones
que graviten sobre las unidades de propiedad privada, será
a cargo exclusivo de sus respectivos propietarios, quienes
lo atenderán directamente.-ARTICULO 11º: FONDO DE RESER-
VA: Para la atención de gastos extraordinarios, indemniza-
ciones, despidos u otros gastos especiales o imprevisibles,
se constituirá un "Fondo de Reserva" cuyo monto será fi-
jado anualmente por la asamblea ordinaria de copropieta-
rios.-Dicho monto será integrado por todos los propieta-
rios en el momento y forma que la asamblea lo determine y
en la proporción que a cada uno le corresponda de acuerdo
a los valores porcentuales de sus respectivas unidades. No
será compensable por los propietarios para cubrir sus res



Nº 3143164



58

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR

52

pectivas deudas por expensas comunes, ni los libera con respecto a las mismas.-Este fondo tendrá el carácter de permanente y quedará depositado en una cuenta especial que a tal efecto abrirá el administrador, quien hará uso del mismo cuando las circunstancias lo requieran y conforme a las atribuciones que le confiere el artículo 14º de este Reglamento, debiendo rendir cuenta al Consorcio de Propietarios, en su primera reunión, de las inversiones que realice.-ARTICULO 12º: Los órganos de dirección y administración del consorcio de propietarios son, exclusivamente, la ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS y el ADMINISTRADOR, que tendrán todas las atribuciones que le acuerdan las disposiciones legales y de este Reglamento.-ARTICULO 13º: DE LA ASAMBLEA.-DISPOSICIONES DE ORDEN GENERAL PARA SU FUNCIONAMIENTO: La asamblea de copropietarios es la máxima autoridad del consorcio; constituida legalmente, sus resoluciones son válidas siempre que hubiesen sido adoptadas por las mayorías exigidas por la ley y el presente Reglamento, y serán de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios, aún para aquellos que no hubiesen estado presentes en la reunión o hubiesen estado en disidencia, sin perjuicio, en este último caso, de lo previsto en los artículos 12º y 16º de la ley 13.512.-Las reuniones de co



propietarios se registrarán de conformidad con las prescripciones legales y con sujeción a las disposiciones contenidas en los puntos siguientes; 1) Carácter de las mismas, asistencia y representación: Las reuniones serán "ordinarias" o "extraordinarias" y solo podrán asistir a ellas / el administrador, en su carácter de representante legal / del consorcio, y los copropietarios que lo integren y acrediten su condición de tales mediante la exhibición de su correspondiente título de propiedad o documento fehaciente que lo reemplace. - Los propietarios que por cualquier / razón no pudiesen asistir a las reuniones, podrán hacerse representar por mandatarios con poder suficiente para deliberar y resolver. - En el caso de que fueren dos o más / los propietarios de un departamento, deberán unificar su / representación. - 2) Asambleas Ordinarias: Se celebrarán cada año, dentro de los treinta días de la fecha señalada para el cierre del ejercicio anual administrativo y serán / convocadas por el administrador y en ausencia de éste por la persona que esté a cargo de la presidencia del consorcio. - 3) Asambleas Extraordinarias: Tendrán lugar cuando el administrador, o la persona que en ese momento esté ejerciendo sus funciones, lo considere necesario o bien a pedido de un número de copropietarios que represente por lo



Nº 3143162



59

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR

menos un tercio de los mismos y lo hayan solicitado por escrito al administrador o en ausencia o negativa de éste al Juez competente, fundando las razones por las cuales piden la reunión.-En casos de urgencia debidamente justificada, bastará que uno cualquiera de los copropietarios pida la reunión, que deberá solicitar en la misma forma.-

4) Asuntos a tratar y resolver: Corresponde resolver a la asamblea sobre: a) modificaciones al presente Reglamento; b) designación de administrador, su remuneración, remoción y sustitución; c) nombramiento de presidente del consorcio; d) rendición de cuentas de cada ejercicio vencido, balances, inventarios, informes del administrador y cálculo de gastos para el ejercicio siguiente con los correspondientes reajustes de los mismos; e) constitución y administración del "fondo de reserva" y los adelantos que sea necesario hacer para la atención de los bienes de propiedad común; f) obras de conservación del inmueble común; g) innovaciones y mejoras en el edificio, así como la realización de toda obra nueva en sus partes comunes; h) disponer la venta del inmueble según los casos; i) constitución de gravámenes u otros derechos reales sobre el inmueble común; j) otorgar poderes, y en general sobre todo asunto que interese al consorcio, sea que se trate de actos de disposición o de

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. COMEZ
DIRECTOR

administración del inmueble común.-En las reuniones no podrán tratarse asuntos que no estén comprendidos en el "orden del día" que se determina en las citaciones, salvo que la asamblea ya constituida resolviera incluirlos por votación y siempre que se obtenga la mayoría requerida según la naturaleza del asunto a tratarse.-5) Lugar y fecha; citaciones: Las reuniones, sean ordinarias o extraordinarias, se celebrarán siempre dentro del radio de la Capital Federal en el lugar, día y hora que se indique en las citaciones que a tal efecto deberán enviarse a todos los propietarios. Las citaciones serán remitidas por el administrador, o por quien lo reemplace en ese momento, al domicilio legal de cada propietario, a cuyo efecto se tendrá por tal el que figura anotado en el "Registro de Propietarios".-El remito podrá hacerse por correo certificado o con recibo en mano y con una anticipación no menor de // quince días corridos, contados desde la fecha de su emisión postal o entrega en mano.-Deberán indicar expresamente el lugar, día y hora de la reunión, el carácter de la // misma y su motivo con transcripción del "orden del día" a considerar.-6) Quorum para deliberar: Habrá quorum para la // asamblea se considere válidamente constituida, cuando se // hallen presentes o representados por lo menos la mitad //



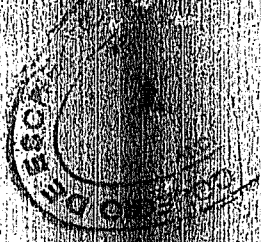
Nº 3148163 *A. J. J. J.*



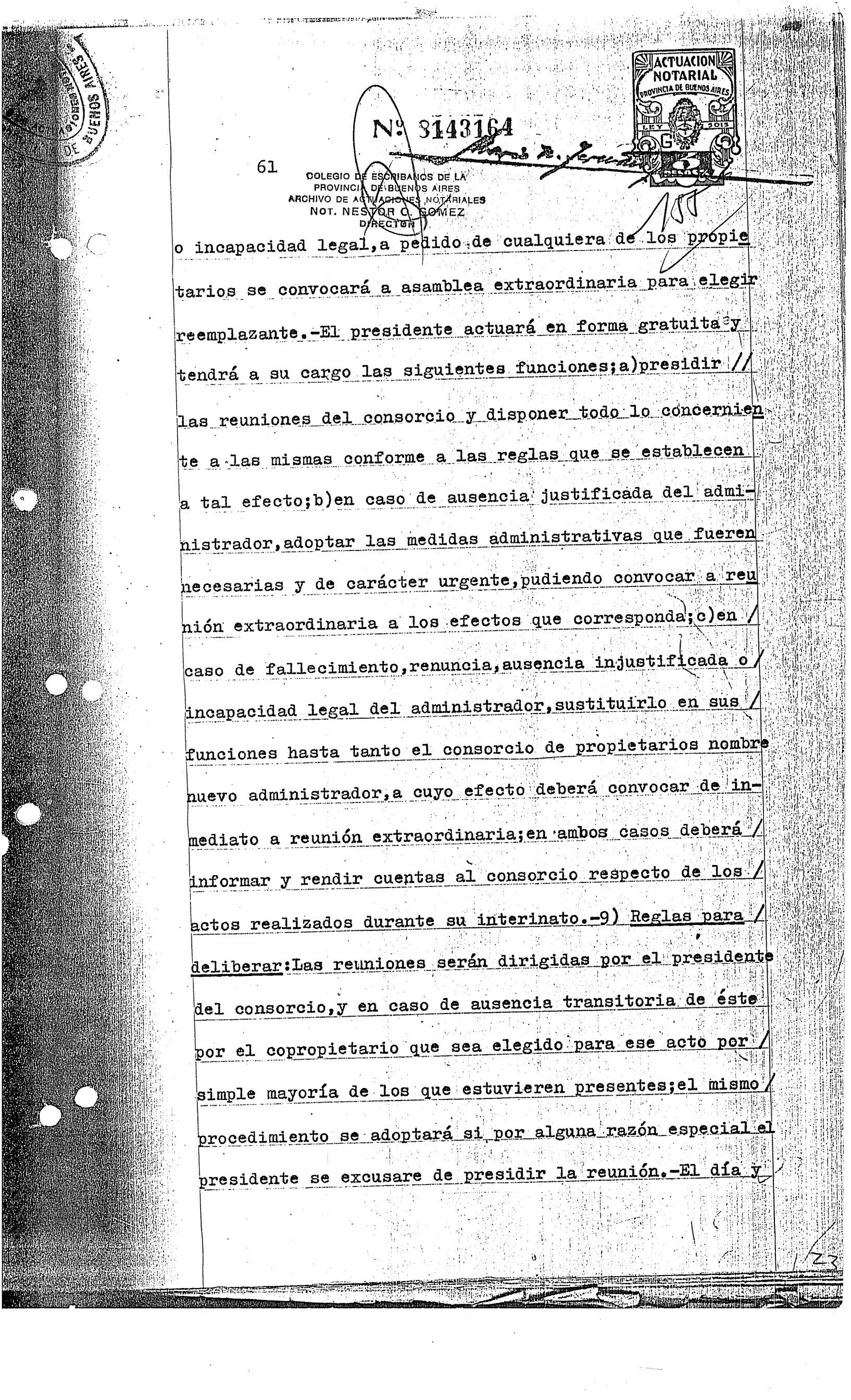
60

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR

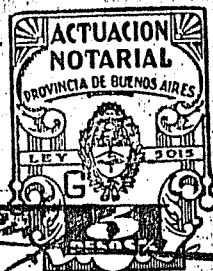
mas uno de los propietarios que integran el consorcio, sal
vo en los casos que por la índole de los asuntos a tratar
se requiera para su aprobación el cómputo de votos míni-
mo de dos tercios o de la totalidad de los propietarios,
en cuyos casos el quorum para deliberar y resolver deberá
ser igual a dichos totales, según se establece a continua-
ción.-7) Votos para resolver; mayorías necesarias: Las re-
soluciones de la asamblea se tomarán por la mayoría de
votos que exijan los asuntos a tratarse, según se determi-
na a continuación: I) Por mayoría de la mitad más uno: a) //
aprobar el reglamento interno del edificio; b) resolver la
venta del terreno y materiales en caso de destrucción to-
tal o parcial del inmueble, de conformidad con lo dispues-
to en el artículo 12º de la ley 13.512; c) resolver la de-
molición y venta del terreno y materiales en caso de vetus-
tez del edificio, de conformidad con lo dispuesto en el //
artículo 16º de la misma ley; d) en general todo asunto de
interés común relacionado con la administración del edi-
ficio, siempre que no requiera mayoría especial para su //
aprobación.-II) Por mayoría mínima de dos tercios: a) modi-
ficar el presente Reglamento en todo lo que no exigiese //
la unanimidad de los propietarios para resolver; b) nombrar
administrador, fijar su remuneración, removerlo y sustituir



lo;c)resolver la realización de innovaciones y mejoras en el edificio;d)otorgar poderes especiales para asuntos que no requieran la unanimidad de voluntades, en cuyo caso el poder será conferido cumpliendo este requisito.-III) Por unanimidad:a)modificar el destino asignado a las distintas partes del inmueble y los porcentuales establecidos en el artículo 2º para las unidades de propiedad exclusiva;b)disponer la realización de toda obra nueva en las partes comunes del inmueble, así como agregados de nuevos pisos o construcciones sobre el último construido o excavaciones, sótanos, etcétera bajo la planta baja o subsuelo existente;c)obligarse con gravámenes hipotecarios u otras obligaciones que afecten a la totalidad del inmueble común.-A los efectos del cómputo, los votos considerados numéricamente tendrán el valor de uno por cada unidad representada por su respectivo propietario.-Para los casos en que la votación se resuelva por simple mayoría, si hubiere empate el presidente de la asamblea tendrá un voto numérico además de su voto ya computado.-8) Presidente del Consorcio:El consorcio de propietarios, en su primera reunión, elegirá de entre sus miembros un presidente por el término de un año, el que podrá ser reelecto en la asamblea anual ordinaria y en caso de fallecimiento, renuncia



Nº 3143164



61

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR C. GOMEZ
DIRECTOR

o incapacidad legal, a pedido de cualquiera de los propietarios se convocará a asamblea extraordinaria para elegir reemplazante.-El presidente actuará en forma gratuita y tendrá a su cargo las siguientes funciones; a) presidir // las reuniones del consorcio y disponer todo lo concerniente a las mismas conforme a las reglas que se establecen a tal efecto; b) en caso de ausencia justificada del administrador, adoptar las medidas administrativas que fueren necesarias y de carácter urgente, pudiendo convocar a reunión extraordinaria a los efectos que corresponda; c) en caso de fallecimiento, renuncia, ausencia injustificada o incapacidad legal del administrador, sustituirlo en sus funciones hasta tanto el consorcio de propietarios nombre nuevo administrador, a cuyo efecto deberá convocar de inmediato a reunión extraordinaria; en ambos casos deberá informar y rendir cuentas al consorcio respecto de los actos realizados durante su interinato.-9) Reglas para deliberar: Las reuniones serán dirigidas por el presidente del consorcio, y en caso de ausencia transitoria de éste por el copropietario que sea elegido para ese acto por simple mayoría de los que estuvieren presentes; el mismo procedimiento se adoptará si por alguna razón especial el presidente se excusare de presidir la reunión.-El día y

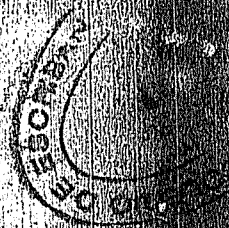
COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GÓMEZ
DIRECTOR

hora fijado para la reunión, luego de la tolerancia reglamentaria de treinta minutos, el presidente constituirá en sesión previa a los copropietarios presentes al solo efecto de establecer la existencia de quorum, controlando a tal efecto las credenciales de los participantes con la nómina de copropietarios que lleva el administrador. -En caso de no lograrse la mayoría necesaria, el presidente / dispondrá hacer una segunda citación, fijando nueva fecha y hora para la reunión que deberá celebrarse dentro de / los treinta días subsiguientes, y si en esta segunda reunión tampoco se lograra el quorum indispensable para sessionar, el presidente o cualquiera de los copropietarios podrá solicitar del Juez competente el procedimiento especial en forma sumarísima a que se refiere el artículo / 10º de la ley 13.512. -De todo lo actuado se dejará constancia en el Libro de Actas que firmarán los copropietarios que estuvieren presentes. -Logrado el quorum, ya sea / en primera o segunda citación, el presidente declarará // legalmente constituida la asamblea y abrirá definitivamente la sesión, disponiendo como primera medida la designación de un secretario escrutador ad-hoc, que será elegido entre los presentes por simple mayoría. -El secretario secundará al presidente en su tarea de controlar el debate

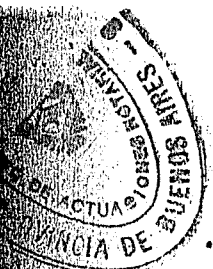
Nº 3143165



y tendrá a su cargo el escrutinio y la confección del acta de la reunión que, una vez asentada en el libro respectivo, deberá hacer firmar a todos los participantes de la misma. -El presidente dirigirá el debate, poniendo a consideración de la asamblea los asuntos incluidos en el "orden del día", determinándose en primer lugar, por cada asunto a tratar, el tiempo que cada asambleista podrá estar en uso de la palabra. -Las demás reglas de forma para el ordenamiento del debate las sancionarán los copropietarios constituidos en $\frac{1}{2}$ asamblea. -Agotadas las exposiciones de los oradores, el presidente cerrará el debate poniendo a votación las mociones presentadas. -Verificado el escrutinio, la asamblea pasará a cuarto intermedio para que el secretario proceda a labrar el acta, que, previa lectura de la misma, firmarán luego todos los presentes, levantándose la sesión. -10) Libro de Actas: Todas las resoluciones que se adopten en las reuniones de copropietarios serán asentadas en el "Libro de Actas" que tendrá en custodia el administrador. -Dicho libro deberá estar rubricado conforme a lo prescripto por el artículo 5º del decreto del Poder Ejecutivo Nacional Nº 18.734/49. -Las Actas de cada reunión deberán ser firmadas por todos los propietarios que estuvieron presentes en ella. -Cualquiera de los



copropietarios podrá imponerse del contenido del Libro /
de Actas y hacerse expedir por el administrador una copia
autenticada de las mismas. ARTICULO 14º: DEL ADMINISTRADOR; SUS FACULTADES Y OBLIGACIONES: El administrador es el
representante legal del consorcio; sus funciones y atribu-
ciones están especificadas por las disposiciones legales
y las que especialmente se determinan en este Reglamento.
Durará un año en sus funciones, pudiendo ser reelecto, y /
su nombramiento, remoción y sustitución, así como su remu-
neración, se resolverá por mayoría de votos no menor de /
dos tercios, conforme queda establecido por el artículo /
anterior, de todo lo cual se dejará constancia en el Libro
de Actas. - Podrá renunciar al cargo en cualquier momento,
debiendo comunicar su decisión al consorcio de propieta-
rios con preaviso no menor de treinta días, mediante tele-
grama colacionado dirigido al presidente del mismo, quien
en tales circunstancias adoptará las medidas del caso /
conforme a las atribuciones conferidas a su cargo por el
presente Reglamento. - El administrador renunciante o decla-
rado cesante deberá rendir cuentas al consorcio respecto
de su gestión administrativa y hacer entrega formal a su
sucesor, o en su defecto al presidente del consorcio, de /
toda la documentación que obre en su poder y demás efec-



Nº 8143166

63

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



tos entregados a su custodia, todo ello dentro de los diez días de aceptada su renuncia o de la notificación de su remoción y sustitución, sin perjuicio de toda reclamación que tuviere derecho a interponer ante el consorcio. La designación de administrador puede recaer en uno cualquiera de los copropietarios o en persona extraña al consorcio. - FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: Además de lo prescripto por los artículos 9º, 11º y 15º de la ley 13.512, son facultades y obligaciones del administrador las que expresamente se determinan a continuación:

- a) Ejecutar las resoluciones del consorcio e interpretar y hacer cumplir las disposiciones de este Reglamento y del Interno del edificio, y en caso de verificar infracciones a las mismas o de divergencias con cualquiera de los propietarios convocar de inmediato a reunión extraordinaria, a cuya fin efectuará las citaciones correspondientes;
- b) Atender los gastos ordinarios de la administración; c) Informar y consultar al consorcio con respecto a toda obra o reparación que fuere necesario realizar en el edificio, presentando los presupuestos de gastos correspondientes, y en caso de urgencia ordenar de inmediato y sin consulta previa las reparaciones que fueren indispensables, a cuyo fin podrá hacer uso del fondo de reserva a que se

ZS

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GÓMEZ
DIRECTOR

refiere el artículo 11º de este Reglamento, debiendo rendir cuentas al consorcio de las inversiones que realice;

d) Hacer rubricar los libros de actas y de administración, conforme a las prescripciones legales; e) Llevar las cuentas corrientes de cada propietario y presentar al consorcio el plan anual de gastos y los balances, inventarios, rendiciones de cuentas, informes y demás documentación que le sea solicitada por el mismo. - Anualmente, transcurrido el término de treinta días corridos desde la presentación al consorcio de las cuentas de inversión, si estas no hubiesen sido consideradas en reunión, las entregará a cada uno de los propietarios, quedando definitivamente aprobadas si no fueren observadas en los quince días hábiles / subsiguientes a su entrega; f) Certificar las deudas por expensas comunes, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 6º del Decreto 18.734/49 y, en su caso, las copias de / las actas que les fueren requeridas, conforme a lo que establece ~~ya~~ el artículo 5º del mismo Decreto; g) Abonar los impuestos, tasas y contribuciones que graviten sobre el / inmueble en lo que corresponda a su calidad de cosa común;

h) Llevar el Libro de Administración y el Registro de Propietarios, manteniendo al día la nómina de éstos con sus / respectivos domicilios, a cuyo fin deberá exigir de cada /

Nº 3143167

64

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR

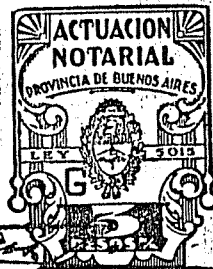


propietario el cumplimiento de las formalidades que se establecen en el artículo 6º de este Reglamento; i) Guardar los títulos de propiedad del inmueble, el Libro de Actas y demás documentación relacionada con el bien común que fue re entregada a su custodia; j) Designar al portero y demás personal de servicio y despedirlo; k) Asegurar el inmueble contra incendio por la suma que resuelva fijar el consorcio y abonar las primas correspondientes; l) Efectuar las citaciones para las reuniones de copropietarios en la forma establecida en el artículo anterior; ll) Actuar en juicios en representación del consorcio para la ejecución de los deudores por expensas comunes o por cualquier otro crédito que tuviere a su favor; y m) Representar al consorcio, directamente o por apoderado, antes las autoridades y reparticiones públicas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o judiciales, de cualquier fuero o jurisdicción, Bancos y demás instituciones públicas o privadas, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del mismo. -La representación que el administrador invoque en cualquier acto o gestión que realice en nombre del consorcio deberá estar especialmente acreditada con los poderes que éste considere conveniente otorgarle a tal efecto, de acuerdo ^{a/} lo que resuelva la mayoría de propietarios

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR

requerida, según se establece en el artículo anterior. - Bajo ningún concepto podrá el administrador retener fondos del consorcio en compensación de créditos suyos discutidos o litigiosos. - Designase administrador del consorcio a doña Lidia Judith BLUMETTI con domicilio en la misma finca objeto de este Reglamento, cuya remuneración será fijada en la Asamblea de Copropietarios en su primera reunión. - ARTICULO 15º: El hecho de ser titular del dominio exclusivo de cada uno de los departamentos que forman parte del edificio objeto de esta escritura e integrante del consorcio como propietario forzoso sobre el terreno, las cosas y lugares comunes del inmueble general, importa el conocimiento y aceptación de este Reglamento, como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento a la jurisdicción de los Tribunales Nacionales Ordinarios de la Capital Federal, quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyan no han de importar prorroga jurisdiccional y que solo quedan establecidos al solo efecto de recibir las notificaciones, sean judiciales o extrajudiciales. - CLAUSULA ADICIONAL: Los compañeros declaran, a los efectos a que hubiere lugar, que se reservan el derecho de mantener sin enajenar el domi-

Nº 3143168



65

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GÓMEZ
DIRECTOR

nio de la unidad número uno, ubicada en la planta baja del edificio, cuya propiedad se mantendrá en condominio entre todos los integrantes del consorcio mientras no se resuelva por unanimidad de los mismos su enagenación, dejándose expresamente establecido que la renta producida por la / locación de que será objeto dicha unidad estará destinada exclusivamente para contribuir a solventar los gastos comunes del inmueble. -POR TANTO: De acuerdo con los artículos precedentes y de conformidad con las prescripciones legales, los comparecientes dejan constituido por este acto el Consorcio de Propietarios de la finca objeto de esta escritura y redactado el Reglamento de Copropiedad y Administración que lo regirá. -Y yo, el autorizante, hago / constar: Que la municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, por intermedio de la Dirección de Obras Particulares, ha / expedido con fecha 27 de mayo de 1963 la certificación a que se refiere el artículo 27º del Decreto Reglamentario número 18.734/49, la que queda agregada a esta escritura, / y que el inmueble de referencia se halla asegurado en su totalidad contra el riesgo de incendio por el Banco Hipotecario Nacional, en las condiciones reglamentarias de dicha institución. -LEIDA que les es, ratifican lo expuesto y firman como acostumbran a hacerlo, doy fe. - *L. Gómez*

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GÓMEZ
DIRECTOR

do: 22. los cónyuges en primeras nupcias don Casetano Valentini -
Beatriz Magalé Petrone - don Honorio Alfredo Casey, casado - treinta - Eduardo -
nueve - Judith - ruecos - baja - decímetros - decímetros - decímetros - bien -
expresamente - modificarse - copropietario - comunero - copropietarios - pla-
zos - sugestión - fundando - rabs - ausencia - suia - suionat - oadores - de -
mínima - forro - g - domicilio - Val. - Entre líneas: y don - y - cuadrados - cu-
drados - cuadrados - cuadrados - y muer - total - que - a - Val. - Vestido - la -
en. lo val. Entre líneas: Juan Manuel Pasetto - y patio. Val. Comu-
dado: al. dirigirá - ejecutivo - ejecutivo - a. futuro. Val.

Ricardo Pasace

Rosa Castro de Pasace

Juan Pasace J. a. f. d. l.

Eni Corcell, Angela Bonella

Monica Rodriguez

Ricardo Haller

Beatriz A. Petrone

Riqueni



Nº 3143169

66

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMBERG



las firmas:

Ernesto F. Casey

Enrique Grandallé

Asbowil,

Renato de la Cruz

Almilla

Gerardo Camarero

Aut. en Enrique Grandallé



Con fecha 11-5-64

dió TESTIMONIO para
el Canonio de Propietarios en 19
sellos Nros 7.925.878/896

Conste

Chillado

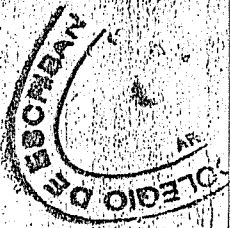
Inscripto en el Reg. de

la Prop. en la Zona Norte,

Legajo 15.765, Malabia

3026.- Conste. Chillado

La atestación correspondiente al presente documento
se efectúa en el sellado N° 26232.-
La Plata, 11 de Diciembre de 1989, -



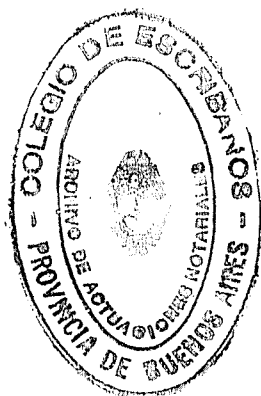
COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR



ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES

CONCUERDA con su escritura matriz que obra al folio 47
del Registro Notarial número 333 del Distrito Notarial
de LA PLATA -----, autorizada por el
notario José Manuel CHILLADO BIAUS -----
en el protocolo del año 1964 que se encuentra en depó-
sito en el ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES DEL COLEGIO
DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, conforme
a las disposiciones legales vigentes.- En mi carácter de
DIRECTOR DEL ARCHIVO y por mandato de la señora Jueza a
cargo del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo/
Civil n°14 de la Capital Federal, en los autos caratu-
lados: "MASSANES, Horacio Isidro c/Consortio de Propie-
tarios Malabia 3026 y otros s/Acción Declarativa (Art.
322 del Código Procesal)" -----

expido esta segunda copia en veinte hojas foto-
copiadas que sello y firmo en la ciudad de LA PLATA, a los
once ----- días del mes de diciembre --- de mil
novecientos ochenta y nueve.-



G.C.

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES
NOT. NESTOR O. GOMEZ
DIRECTOR

N° 0026232