



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12990 - RUBRICA



1014

1014

Mil catorce

A 372714

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD: Edificio | ESCRITURA NUMERO CUA
calle SANTA FE N° 1875 y 1877.----- | TROCIENTOS NOVENTA Y

CUATRO.- En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la Repú-
blica Argentina, a los once días del mes de Abril de mil -
novecientos sesenta y dos, ante mí, Escribano autorizante,
comparece Doña Ernestina Josefina María del Perpetuo Soco-
rro LLOBET ó LLOBET LLAVALLOL, de estado soltera, hija ---

del s e ñ o r Francisco Llobet , y de doña María Inés
Martina Sebastiana Llavallol de Llobet, argentina, con Id-

breta Civica: trescientos treintinueve mil novecientos setenta y
domiciliada en esta Ciudad, calle Rivadavia número seis---

cientos sesenta y seis, mayor de edad, hábil y de mi cono-
cimiento personal, doy fe, como de que EXPONE: Que es pro-

pietaria de la finca sita en la Zona Norte de esta Ciudad,
calle SANTA FE mil ochocientos setenta y uno, mil ochocien-

tos setenta y cinco y milochocientos setenta y siete, hoy
números MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO y MIL OCHOCIENTOS

SETENTA Y SIETE, entre las de Callao y Río Bamba, edifica-
da en terreno compuesto de once metros veinte centímetros
de frente al Sud, por setenta y nueve metros de fondo, pre-

viniendo que a los sesenta y nueve metros sesenta centíme-
tros hay un martillo a su favor de tres metros quince cen-
tímetros por tres metros treinta y ocho centímetros, tenien-
do un contrafrente de catorce metros treinta y cinco centí-

A 24/4/62 en la fecha expresada primer testimonio
en 16 sellos de ley para el consorcio

COPIA



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A 372714

Daniel Ortiz Basualdo, al Este con Leonardo Vinelles, y al Oeste con Felicia Dorrego de del Solar.- Según plano de mensura particular y división por el régimen de Propiedad Horizontal, levantado por el Agrimensor Nacional don Pedro Luis Soriano Inchauspe y aprobado por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires bajo la característica M.H. tres mil quinientos diez, año mil novecientos sesenta y uno, una copia del cual se agrega por cabeza de la presente, dicho inmueble se designa como PARCELA CATORCE y consta de las siguientes medidas y linderos: once metros once centímetros en su frente al Sud, línea D-E., teniendo en el vértice E. un ángulo denoventa y dos grados veinte minutos, lindando con la Avenida Santa Fe; su costado Este está formado por las siguientes líneas: línea D-C. de cinco metros ochenta centímetros, formando en el vértice C. un ángulo de ciento ochenta y dos grados cinco minutos, y línea C-B. de sesenta y seis metros cincuenta y tres centímetros, formando en el vértice B. un ángulo de noventa grados, lindando por este rumbo con las parcelas quince b. y cuatro a.; contrafrente al Norte, línea B-A., mide catorce metros un centímetro, formando en el vértice A. un ángulo de noventa grados, lindando con la parcela cinco a.; su costado al Oeste está formado por las siguientes líneas: línea E-F. de sesenta y nueve metros cincuenta y dos centímetros, formando en el vértice E. un ángulo de ochenta y cinco grados treint



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1015

1015
Mil quinice

A 372715

ta y cinco minutos, y en el vértice F. un ángulo de doscientos setenta y cuatro grados diez minutos, línea F-G. de tres metros quince centímetros, formando en el vértice G. un ángulo de ochenta y cinco grados cincuenta minutos, y línea G-A. de tres metros ochenta y nueve centímetros, lindando por este rumbo con las parcelas doce a. y siete a., encerrando lo deslindado una superficie de ochocientos tres metros cuarenta decímetros cuadrados.- LE CORRESPONDE a la compareciente en virtud de los siguientes antecedentes: a)

A doña Ernestina o Victorina Ernestina Ortiz Basualdo de Llavallol por adjudicación que se le efectuara en la división de condominio celebrada con doña Felisa Ortiz Basualdo de Alvear y otros, según así resulta de la escritura de fecha diez y ocho de octubre de mil novecientos diez pasada ante el Escribano de esta Ciudad don Dámaso Salvatierra.-

b) Fallecida doña Ernestina Ortiz Basualdo de Llavallol, su juicio sucesorio tramitó por ante el Juzgado en lo Civil de esta Ciudad a cargo del doctor Carlos A. Varangot, Secretario del doctor Simón de Iriondo, en el cual previos trámites de estilo por fecha veintinueve de setiembre de mil novecientos veintisiete se dictó la respectiva declaratoria de herederos, de la cual resulta que por fallecimiento de doña Victorina Ernestina o Ernestina Ortiz Basualdo de Llavallol, le suceden en el carácter de universales herederas sus legítimas hijas doña Ernestina Calatina Josefa



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A 372715

de las Mercedes Llavallol de Acosta, doña María Elena de --
las Mercedes o María Elena Llavallol de Rodriguez Larreta
y doña María Inés Martina Sebastiana Llavallol de Llobet.--
Posteriormente, fué practicada la cuenta particionaria, la
que fué aprobada por auto de fecha nueve de diciembre de --
mil novecientos veintisiete, adjudicándose a doña María I--
nés Martina Sebastiana Llavallol de Llobet por hijuela nú--
mero dos, la finca motivo de la presente escritura.-- Y c)
Por último, fallecida doña María Inés Martina Sebastiana --
Llavallol de Llobet, su juicio sucesorio tramitó ante el --
Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de esta Ciudad nú--
mero diez y siete, a cargo del doctor Diógenes Santillán --
Villar, Secretaría del doctor Roberto Ramé, en el cual pre--
vios trámites de estilo, por auto de fecha veintiseis de --
noviembre de mil novecientos cincuenta y dos se dictó la --
respectiva declaratoria de herederos, de la cual resulta --
que por fallecimiento de doña María Inés Martina Sebastia--
na Llavallol de Llobet le heredan sus legítimos hijos don
Pedro Francisco José, Ernestina Josefina María del Perpe--
tuo Socorro, Inés María Catalina Ramona del Corazón de Je--
sús Llobet Llavallol.-- Por auto de fecha ocho de julio de
mil novecientos cincuenta y cuatro, a pedido de partes, se
decreta el remate público del inmueble motivo de la presen--
te, el que fracasado en varias oportunidades se decreta --
nuevamente por auto de fecha cuatro de agosto de mil nove--



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1016

1016

Mil diez y seis

A 372716

cientos cincuenta y cuatro, el que se lleva a efecto el dos de setiembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, resultando compradora la heredera doña Ernestina Josefina María del Perpetuo Socorro Llobet, siendo aprobado el mismo por auto de fecha veintitres de setiembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, aprobándose en mismo auto la adjudicación del referido inmueble a la heredera nombrada y a cuenta de su hijuela, auto que transcripto dice así: "Buenos Aires, 23 de setiembre de 1954.- Autos y Vistos... Se aprueba en cuanto ha lugar por derecho el remate y cuenta de gastos presentados a fojas 243.- Igualmente apruébase en cuanto hubiere lugar por derecho la adjudicación del inmueble sito en esta Capital, calle Avenida Santa Fe números 1871/1875/1877 a doña Ernestina Josefina María del Perpetuo Socorro Llobet a cuenta de su hijuela.- Hágase saber.- (fdo.) Diógenes Santillán Villar".- ES COPIA FIEL, doy fe, como de que, previo pago del impuesto sucesorio, se tomó razón en el Registro de la Propiedad con relación al mencionado inmueble en la Zona Norte, Tomo dos mil seiscientos cinco, Folio ciento cincuenta, doy fe,- como de que he tenido a la vista en sus testimonios las constancias relacionadas.- Y continúa exponiendo la compareciente: Que ha resuelto subdividir de acuerdo a las disposiciones de la Ley trece mil quinientos doce de Propiedad Horizontal la finca antes deslindada, y a los efectos de dar cum-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A 372716

plimiento a lo dispuesto en el artículo noveno de la citada Ley trece mil quinientos doce y su Decreto Reglamentario número diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro, año mil novecientos cuarenta y nueve, y leyes de aplicación subsidiaria, a cuyas disposiciones deberán someterse la actual y sucesivos propietarios, deja establecido como firme y válido el siguiente REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION, correspondiente al Consorcio de Propietarios que se denominará: "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SANTA FE NUMEROS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO y MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE-CAPITAL FEDERAL", y que será representado por el Administrador que más adelante se designa.

CAPITULO PRIMERO: PARTES ESTRUCTURADAS PARA LA PROPIEDAD EXCLUSIVA.- ARTICULO PRIMERO: a) El edificio se compone de Sótano, Planta Baja, tres pisos altos y planta Azotea, y según el plano de subdivisión antes citado, tiene la siguiente división destinada a sectores independientes: UNIDAD FUNCIONAL NUMERO UNO - PLANTA BAJA: con entrada propia por la Avenida Santa Fé mil ochocientos setenta y cinco: con superficie cubierta de Ciento trece metros veinte decímetros cuadrados, semicubierta de cincuenta y cinco decímetros cuadrados, y descubierta de catorce metros noventa y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento veintiocho metros setenta decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del in-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



101

1017
Mil diez y siete

A 372717

inmueble general del DIEZ Y SEIS con CUARENTA Y CINCO CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DOS - PLANTA BAJA: con superficie cubierta de ciento cinco metros setenta decímetros cuadrados, semicubierta de un metro noventa decímetros cuadrados, y descubierta de veintiocho metros ochenta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de cientotrenta y seis metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del inmueble general del CUATRO con CINCUENTA Y CUATRO CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TRES - PLANTA BAJA: con superficie cubierta de ciento cuatro metros diez decímetros cuadrados, semicubierta de un metro noventa decímetros cuadrados, y descubierta de cuarenta y cuatro metros setenta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento cincuenta metros setenta y cinco decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del inmueble general del CUATRO con CINCUENTA Y NUEVE CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUATRO - PLANTA BAJA: con superficie cubierta de ciento siete metros quince decímetros cuadrados, semicubierta de tres metros cinco decímetros cuadrados, y descubierta de treinta y tres metros sesenta decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento cuarenta y tres metros ochenta decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del inmueble gene-



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12990 - RUBRICA



A 372717

ral del CUATRO con OCHENTA Y OCHO CENTESIMOS POR CIENTO.-
UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CINCO - PISO PRIMERO: con superfi-
cie cubierta de ciento treinta y un metros cincuenta decí-
metros cuadrados, semicubierta de un metro noventa decíme-
tros cuadrados, descubierta de nueve metros veinticinco de
címetros cuadrados, y balcón de cuatro metros cinco decíme-
tros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento
cuarenta y seis metros setenta decímetros cuadrados, con un
coeficiente en relación al valor total del inmueble gene-
ral del SEIS con SETENTA Y NUEVE CENTESIMOS POR CIENTO.-U-
NIDAD FUNCIONAL NUMERO SEIS - PISO PRIMERO: con superficie
cubierta de ciento veinticinco metros treinta decímetros -
cuadrados, semicubierta de un metro setenta y cinco decíme-
tros cuadrados, y descubierta de seis metros diez decíme-
tros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento
treinta y tres metros quince decímetros cuadrados, con un
coeficiente en relación al valor total del inmueble gene-
ral del CINCO con VEINTIDOS CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD
FUNCIONAL NUMERO SIETE - PISO PRIMERO: con superficie cu-
bierta de ciento veinticuatro metros noventa y cinco decí-
metros cuadrados, semicubierta de un metro setenta y cinco
decímetros cuadrados, y descubierta de seis metros veinte
decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de
ciento treinta y dos metros noventa decímetros cuadrados,
con un coeficiente en relación al valor total del inmueble



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1018

1018
Mil diez y ocho

A 372718

general del CINCO con VEINTIDOS CENTESIMOS POR CIENTO.--UNIDAD FUNCIONAL NUMERO OCHO - PISO PRIMERO: con superficie cubierta de ciento veinticinco metros treinta y cinco decímetros cuadrados, semicubierta de un metro setenta y cinco decímetros cuadrados, y descubierta de diez y nueve metros noventa y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie propia total de ciento cuarenta y siete metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del inmueble general del CINCO con SESENTA CENTESIMOS POR CIENTO.-- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO NUEVE - PISO SEGUNDO: con superficie cubierta de ciento diez y nueve metros ochenta decímetros cuadrados, semicubierta de un metro setenta y cinco decímetros cuadrados, y balcón de tres metros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento veinticuatro metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del inmueble general del SEIS con SIETE CENTESIMOS POR CIENTO.-- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ - PISO SEGUNDO: con superficie cubierta de ciento veinticuatro metros cuarenta decímetros cuadrados, semicubierta de un metro setenta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento veintiseis metros quince decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del inmueble general del CINCO con DIEZ Y SEIS CENTESIMOS POR CIENTO.-- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO ONCE - PISO SEGUNDO: con superficie



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A 372718

cubierta de ciento veinticuatro metros cinco decímetros cuadrados, semicubierta de un metro setenta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento veinticinco metros ochenta decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del inmueble general del CINCO con DIEZ Y SEIS CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DOCE - PISO SEGUNDO: con superficie cubierta de ciento veintitres metros noventa y cinco decímetros cuadrados, semicubierta de un metro setenta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento veinticinco metros setenta decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del inmueble general del CINCO con CUARENTA CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD NUMERO TRECE - PISO TERCERO: con superficie cubierta de ciento diez y nueve metros ochenta decímetros cuadrados, descubierta de un metros setenta y cinco decímetros cuadrados, y balcón de tres metros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento veinticuatro metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del inmueble general del SEIS con OCHENTA Y NUEVE CENTESIMOS POR CIENTO.- A esta unidad se le adjudica la UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO UNO de PLANTA AZOTEA, que consta de una superficie descubierta y total de ciento diez y ocho metros quince decímetros cuadrados.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CATORCE - PISO TERCERO: con superficie cubierta de cien



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1019

1019
Mil diez y nueve

A 372719

to veinticuatro metros cuarenta decímetros cuadrados, descubierta de un metro setenta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de cientoveintiseis metros quince decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del inmueble general del CINCO con NOVENTA Y TRES CENTESIMOS POR CIENTO.- A esta unidad se le adjudica la UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO DOS (II) de PLANTA AZOTEA, que consta de una superficie descubierta y total de ciento veintisiete metros cincuenta decímetros cuadrados.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO QUINCE -- PISO TERCERO: con superficie cubierta de ciento veinticuatro metros cinco decímetros cuadrados, y descubierta de un metro setenta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento veinticinco metros ochenta decímetros cuadrados, con un coeficiente en relación al valor total del inmueble general del CINCO con NOVENTA Y TRES CENTESIMOS POR CIENTO. A esta unidad se le adjudica la UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO TRES (III) de PLANTA AZOTEA, que consta de una superficie descubierta y total de ciento veintisiete metros quince decímetros cuadrados.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ Y SEIS - PISO TERCERO: con superficie cubierta de ciento veintitres metros noventa y cinco decímetros cuadrados, y descubierta de un metro setenta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento veinticinco metros setenta decímetros cuadrados, con un coeficiente en rela--



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A 372719

ción al valor total del inmueble general del SEIS con DIEZ Y SIETE CENTESIMOS POR CIENTO.- A esta unidad se le adjudica la UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO CUATRO (IV) de PLANTA A ZOTEA, que consta de una superficie descubierta y total de ciento veintisiete metros diez decímetros cuadrados.-b) Las Unidades serán destinadas a estudios profesionales/salvo las - que actualmente tuviesen otro destino?- ARTICULO SEGUNDO; La propiedad exclusiva de cada unidad comprende el volúmen cúbico de sus respectivos sectores deslindados por los muros maestros, tabiques o paredes medianeras que separan -- vertical y horizontalmente cada unidad, incluyendo en ellas los lugares abiertos y los pasillos, lavaderos internos, et cétera, que se contengan dentro del ámbito de la referida de limitación.- Entiéndese que todas las cañerías y calles embotrados, ya sean en partes comunes como privadas, que sirvan para conectar los servicios centrales del edificio y del exterior, como agua corriente, instalaciones sanitarias, del gas, redes telefónicas internas, de luz, etcétera, hasta su boca de utilización o explotación dentro de cada unidad, son de la comunidad, a la que incumbe su conservación y reposición, sin que obste la responsabilidad por daños y perjuicios imputados al causante de los mismos.- Las prolongaciones exteriores que parten de esas bocas, dentro de la propiedad exclusiva, y los artefactos consiguientes, como ser llaves, canillas, toma corrientes, aparatos telefó-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1020

1020
Mil veinte

A 372720

nicos, inodoros, bañeras, piletas, lavatorios, etcétera, son de responsabilidad privada, tanto en su reparación o reposición, como en los perjuicios que puedan ocasionar a terceros.- Todas las instalaciones exteriores de los muros maestros y paredes y lo que cierra sus vanos, como puertas, ventanas exteriores, etcétera, son de la comunidad, sin perjuicio de su uso exclusivo por el respectivo dueño de la unidad o del piso a que dichos elementos estén específicamente destinados y su obligación de conservarlos o repararlos en razón de ese mismo uso exclusivo.- CAPITULO SEGUNDO: PARTES Y COSAS DE USO COMUN.- ARTICULO TERCERO: Son de copropiedad, de acuerdo con el artículo segundo de la Ley trece mil quinientos doce de Propiedad Horizontal y plano citado, las siguientes cosas comunes, que se especifican a continuación conforme al artículo tercero del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional número diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro, año mil novecientos cuarenta y nueve:

a) La parcela de terreno en que se asienta el edificio general, según las medidas y descripciones establecidas anteriormente.- Y b) Los cimientos, muros maestros, estructura, el frente, tabiques divisorios entre unidades.- En Planta Sótano: dos sótanos.- En Planta baja: entrada por el número mil ochocientos setenta y siete de la Avenida Santa Fe, pasillo de circulación, dependencias del portero y patio.- En Pisos Primero, Segundo y Tercero y Planta Azotea: pasi-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A 372720

llo de circulación; tramos de escaleras; techos, conductos de humo y de ventilación de los baños, y cámaras cloacales; y todas aquellas partes, sectores y/o cosas del edificio - sobre las cuales ningún propietario pueda invocar dominio exclusivo fundado en su título de adquisición. - ARTICULO - CUARTO: Quedan asimismo comprendidas en el condominio todas las cosas muebles y accesorios que se incluyan en los respectivos inventarios que el Administrador formule con aprobación de los copropietarios. - ARTICULO QUINTO: El uso de las cosas y servicios comunes se practicará de acuerdo con el sentido y limitaciones que indica el artículo tercero de la Ley número trece mil quinientos doce, y con sujeción a las disposiciones que se establecen válidamente en el Reglamento Interno del Edificio, a los efectos de los artículos sexto y décimo quinto de la ley. - Cualquier exceso de uso ocasionado por algún copropietario o su inquilino, deberá ser satisfecho por aquél, cuando tenga que hacer el depósito de las cuotas por las cargas comunes establecidas en la Asamblea General. - De conformidad con el artículo séptimo de la Ley, los propietarios del último piso no pueden elevar nuevos pisos o realizar construcciones -- sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos, y a los de la Planta Baja les está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etcétera. - CAPITULO TERCERO: DESTINO

título de prop.?



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1021

1021
Mil veinte f. ms

A 372721

DE LAS DIFERENTES PARTES DEL EDIFICIO.- ARTICULO SEXTO: Las diferentes partes del edificio tienen el destino y calidad de ocupación fijados por los artículos precedentes, todo lo cual, así como la proporción establecida para las unidades de propiedad exclusiva, en consideración a los porcentuales en relación al valor del inmueble establecidos en el artículo primero, no podrá modificarse sino por resolución unánime de los propietarios.- Cualesquiera sean los contratos y compromisos particulares que los propietarios de las unidades celebren con terceros respecto de su unidad exclusiva, no variará la responsabilidad que el titular de dominio tiene ante el Consorcio de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.- CAPITULO CUARTO: CARGAS COMUNES.- ARTICULO SEPTIMO: Queda entendido por cargas comunes, las expensas que se detallan en el presente artículo.- Las cargas comunes, así como la contribución para atender a las mismas, quedan determinadas para los respectivos copropietarios por la proporción que corresponde al valor según el artículo primero, inciso a), a saber: a) Primas de seguro contra incendio, y las de otros seguros previstos en el presente Reglamento o que se autoricen en Asamblea.- b) "Obras nuevas" autorizadas legalmente.- c) Innovaciones y mejoras en general, también autorizadas en condiciones reglamentarias.- d) Servicio y capital de las hipotecas y otros derechos que graven al inmueble en con-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A 372721

junto.- e) Gastos de construcción, en los casos de destrucción parcial de menos de dos terceras partes del valor del edificio, o de vetustez del mismo, en los que se hubiere resuelto su reconstrucción; salvo la minoría, a la que se obligará a transferir su parte.- f) Impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en su calidad de "cosa común".- g) Gastos de mantenimiento y generales de administración.- h) Reparación y conservación de las partes y bienes comunes, efectuadas por el administrador o por los copropietarios en su caso.- i) La remuneración del administrador y del personal destinado al servicio del inmueble en general, y las erogaciones de carácter social anexas a las mismas; j) Y por todo otro gasto o servicio que se origine a consecuencia de la resolución válida de los copropietarios sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al administrador, o las que éste efectúe por dicho concepto en cumplimiento de su mandato.- ARTICULO OCTAVO: Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones, despidos u otros gastos especiales o imprevisibles, quedará constituido un "Fondo de Reserva", el que será fijado por la Asamblea de Copropietarios, y que será integrado por los copropietarios en el momento y forma que determine el Administrador, en la proporción de valores que establece el índice consignado en el artículo primero, inci-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



102

1022

Mil veinte y dos

A 372722

so a).- Este fondo tendrá carácter de permanente y quedará depositado en poder del administrador, quién podrá hacer uso del mismo de acuerdo con las atribuciones que le confiere la Ley trece mil quinientos doce y el artículo duodécimo del presente Reglamento, debiendo rendir cuenta de las inversiones que realice a la Asamblea General Ordinaria.-- La suma utilizada dentro de cada ejercicio financiero deberá reponerse en cada ejercicio vencido, mediante cuotas mensuales uniformes, conforme a la proporción ya establecida en el artículo primero, inciso a).- La obligación de reposición, intereses moratorios y demás acciones, serán las establecidas en el artículo undécimo del presente Reglamento.- Este depósito no será compensable por el propietario para cubrir sus deudas por expensas comunes, ni lo libera en ningún sentido con relación a las mismas o a otro recurso extraordinario que en Asamblea se acordare.- ARTICULO NOVENO: El pago de los impuestos, tasas y contribuciones que graviten sobre las unidades de propiedad exclusiva, con el cómputo proporcional que por dicho concepto le corresponda a cada propietario por las partes de los bienes comunes, lo atenderá directamente el respectivo dueño de acuerdo con el artículo décimo tercero de la Ley trece mil quinientos doce.- ARTICULO DECIMO: A los efectos de que el administrador cuente con los fondos necesarios para hacer frente a los gastos comunes del uso y mantenimiento del e-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A 372722

dificio, se abrirá una cuenta especial que se denominará "Cuenta Especial Atención Gastos Comunes del Edificio", cuyo monto determinará anualmente la Asamblea General Ordinaria, y que será integrado por cada unidad en la proporción que resulte de aplicar dicho monto en relación a los porcentuales fijados para cada unidad en el artículo primero, inciso a).- El propietario de cada unidad deberá hacer efectivo el importé que le corresponda dentro de los diez días de serle exigido por el administrador.- Cada unidad deberá, independientemente de la obligación de integrar la cuenta antes referida, abonar dentro de los diez días de recibida la liquidación que le hará llegar el administrador relativa a los gastos reales habidos en el trimestre inmediato anterior.- ARTICULO UNDECIMO: El copropietario que no cumpliera dentro del plazo fijado en el artículo anterior con la obligación de integrar la cuenta especial de que trata el mismo, o no abonare las liquidaciones trimestrales de gastos reales dentro de los plazos señalados en dicho artículo, o no aportara cuanto le corresponde para la formación del fondo de reserva de que habla el artículo octavo, dentro de los diez días de vencido el plazo fijado al efecto por la Asamblea que lo hubiera resuelto, o no abonara cuanto le corresponda para afrontar los gastos extraordinarios resultos por la mayoría, o no cumpliera con el pago de toda otra suma por cualquier concepto, vinculada



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1023

1023

Mil veinte y tres

A 372723

a la copropiedad del inmueble, se constituirá en mora de pleno derecho por el solo transcurso y vencimiento de los plazos señalados y deberá abonar desde la fecha en que debió efectuar el pago hasta que satisfaga sudeuda, un interés compensatorio a favor de quien resultare haber adelantado los fondos, del orden del dos por ciento mensual de la deuda.- Sin perjuicio de ello, una vez transcurridos diez días corridos desde la fecha máxima en que debió realizarse el pago, previa notificación por telegrama colacionado que le hará el administrador, el propietario moroso podrá ser demandado por vía ejecutiva, no pudiendo oponer otra excepción que la de pago.- Para obtener el cobro, podrá solicitarse el embargo de los bienes del deudor y su inhabilitación general y la venta en público remate de la unidad de su pertenencia o de otros bienes que tuviere.- Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de deuda expedido por el administrador, de conformidad a las atribuciones que le confiere el artículo sexto del Decreto respectivo, con constancia de la cantidad líquida y exigible. Las prórrogas o plazos que el Administrador conceda, así como los pagos que reciba en cualquier forma y condición, no importarán novación, en ningún caso.- Ningún copropietario podrá sustraerse al pago de su contribución a los gastos comunes, o a cualquier otra erogación que incida sobre la totalidad del inmueble, y en los plazos que al efecto les



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A 372723

fije la Asamblea de Copropietarios.- Asimismo, ningún copropietario podrá sustraerse al pago de su contribución a los gastos comunes que le correspondan por este Reglamento, ni aún mediando abandono o renuncia de la unidad de su propiedad.- ARTICULO DUODECIMO: Designase Administrador del inmueble general a don Luis JACOBÉ, con domicilio en la calle San Martín número setecientos setenta y cinco, Capital, quien actuará como mandatario del Consorcio y de cada uno de los componentes del mismo a los fines exclusivos del inciso j) del presente artículo.- La duración de su mandato será de un año, a contar de la fecha de la primera escritura traslativa de dominio, pudiéndose en la Asamblea General Ordinaria acordarse su sustitución o reelección por otro periodo, y así sucesivamente.- Su remuneración será la que establece la Cámara Argentina de Propiedad Horizontal.-

Además de las obligaciones ordinarias que le impone su mandato, y siempre que se disponga sesionar con su presencia, deberá concurrir a las Asambleas con voz pero sin voto, a efectos de todas las aclaraciones, explicaciones y sugerencias que deseen formularse o se le soliciten.- Si se nombra Administrador a uno o algunos de los copropietarios, lo establecido en el párrafo precedente regirá solo para las resoluciones que se refieran a su gestión como administrador, conservando sus derechos como propietario para todos los demás asuntos.- Compete al administrador, además -



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1027

1027
Mil veinte y cuatro

A 372724

de lo prescripto en los artículos noveno, undécimo y décimo quinto de la Ley, ejercer las siguientes atribuciones:

a) Ejecutar las resoluciones del Consorcio e interponer y hacer cumplir el Reglamento de Copropiedad y el Interno del edificio.- b) Asegurar el inmueble contra incendio en una compañía de primera categoría.- c) Atender, con los fondos que aportan los copropietarios, los gastos comunes para el mantenimiento del inmueble general, y en la forma que razonablemente aparezca como más conveniente a los intereses del Consorcio, ordenando las reparaciones indispensables y urgentes que demanden las partes comunes del edificio.- d) Hacer rubricar los libros de actas y de administración.- e) Presentar el plan anual de gastos y los balances e inventarios, rendición de cuentas y demás documentación que le obligue su mandato.- Transcurrido el término de noventa días desde la presentación de las cuentas anuales de inversión, si éstas no hubiesen sido consideradas en reunión, las entregará a cada uno de los copropietarios, quedando definitivamente aprobadas a los treinta días, contados desde su entrega.- f) Certificar las deudas por expensas comunes, de acuerdo con el artículo sexto del Decreto Reglamentario de la Ley, en su caso, las copias de las actas correspondientes, de acuerdo con el artículo quinto del mismo Decreto.- g) Llevar el Libro de Administración, custodiar los títulos de propiedad del inmueble originario



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A 372724

y demás documentación relacionada con el bien; llevar las cuentas corrientes de cada copropietario, manteniendo al día la nómina y domicilio legal de los titulares de dominio de cada unidad.- A tal efecto se valdrá del antecedente de haber tenido que extender el certificado por expensas, para asegurarse los cambios que pudiese experimentar el dominio de los pisos o unidades.- h) Designar el personal y despedirlo.- i) Efectuar las citaciones para las reuniones ordinarias y extraordinarias.- j) Representar al Consorcio y a cada uno de sus integrantes en todas las gestiones y actos administrativos y judiciales relacionados con el inmueble general, y en juicio ordinario y ejecutivo por cobro de expensas que se adeudaren por los propietarios, interviniendo en los juicios o incidencias personalmente o nombrando representantes para promover las demandas, contestarlas, interponer apelaciones y todos los recursos procesales y legales, con las más amplias facultades para el mejor desempeño de su cometido, a cuyo efecto se le otorga Poder Especial.- CAPITULO QUINTO: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- ARTICULO DECIMO TERCERO: Los copropietarios para sus deliberaciones y decisiones, celebrarán Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, a cuyo efecto deberán acreditar la condición de titular actual de dominio de cada una de las unidades de propiedad privada, mediante la presentación en el acto de constituirse la Asamblea el título de propiedad



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1025

1025
Mil veinte y cinco

A 372725

respectivo, documento fehaciente o certificado expedido por Escribano público o instituciones oficiales, los que servirán de credencial.- Las resoluciones tomadas en reuniones legalmente celebradas y conforme a la Ley y al presente Reglamento, serán obligatorias para todos los integrantes del Consorcio, aunque hubiesen sido disidentes o estado ausentes, sin perjuicio de lo expuesto en los artículos duodécimo y décimo sexto de la Ley trece mil quinientos doce. Queda establecido: a) CITACIONES Y LUGAR: Las citaciones, con el Orden del Día, se remitirán al domicilio especial fijado por cada uno de los copropietarios, por cartas certificadas que indiquen el carácter de la reunión, al menos con una anticipación de quince días corridos contados desde la certificación postal.- No se podrán tratar en las Asambleas sinó los puntos establecidos en el Orden del Día. Las Asambleas se celebrarán donde especialmente se establezca en la citación, que será dentro del radio de la Capital Federal, y a la hora que en ella se fije, iniciándose con una tolerancia de treinta minutos.- b) ORDINARIAS: Sin perjuicio de lo anterior, y aunque ello se hubiese omitido, si concurriese el número de copropietarios para formar quorum, personalmente o por representación, se celebrarán anualmente.- En la misma se procederá a confirmar o sustituir al administrador y a mantener o ajustar la respectiva remuneración; designar al Presidente o Vice-Presi-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



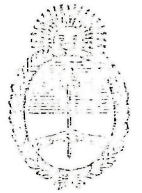
A 372725

dente del Consorcio; se considerarán los Balances, rendi-
ciones de cuentas, informes, etcétera, del administrador,
y el cálculo que hubiese efectuado a los fines de fijar fu-
turas cuotas a los distintos copropietarios durante el ejer-
cicio siguiente.- c) EXTRAORDINARIAS: Tendrán lugar cuando
el Presidente, el Vice-Presidente o el Administrador citen
al efecto, o lo haga un número de copropietarios que repre-
sente por lo menos un tercio de los mismos, computados por
titular de cada unidad, siempre que como mínimo sean dos -
propietarios distintos.- d) PRESIDENTE Y VICE-PRESIDENTE:
El Consorcio elegirá de entre sus miembros por un año un -
Presidente y para reemplazarlo por ausencia o impedimento
un Vice-Presidente, los que podrán ser reelectos o reempla-
zados en la Asamblea Ordinaria.- El Presidente o Vice-Presi-
dente cesarán en sus cargos el día en que se celebre la A-
samblea General Ordinaria de propietarios.- En caso de fa-
llecimiento o incapacidad legal de ambos, a pedido de cual-
quiera de los propietarios se convocará a Asamblea General
Extraordinaria para elegir sus reemplazantes.- Sus cargos
serán gratuitos y en ausencia justificada o injustificada
del administrador, el que ejerciera la Presidencia adopta-
rá las medidas de carácter urgente que fueren necesarias,
pudiendo solicitar por sí solo se convoque a Asamblea Ex-
traordinaria a los efectos que correspondan.- e) REGLAS PA-
RA DELIBERAR: Determinado el día de reunión y llegada la -



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1026

1026

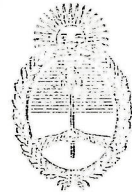
Mil veinte y seis

A 372726

hora fijada al efecto, luego de la tolerancia de treinta minutos, los presentes se constituirán en sesión previa. El Presidente o en su defecto el Vice-Presidente, y en ausencia de ambos el copropietario presente elegido por simple mayoría numérica de los presentes, presidirá la reunión, abriéndola al solo efecto de determinar si hay quorum para la reunión, examinando las credenciales de los participantes, de acuerdo con la nómina en poder del Administrador. De no lograrse quorum para la sesión definitiva, dispondrá el que ejerciera la Presidencia hacer una segunda citación señalando la fecha de la misma, en idéntica forma y anticipación establecida en la primera, de todo lo cual se dejará constancia en el libro de actas, firmando todos los presentes.- En segunda convocatoria, la Asamblea se efectuará con el número de copropietarios presentes.- Abierta la Asamblea, el Presidente o quien lo reemplace en la forma establecida en el párrafo anterior, abrirá la sesión designando uno o más secretarios escrutadores ad-hoc de entre los participantes, o bien al administrador, en este caso siempre que la Asamblea no considere incompatible su intervención con la índole de los asuntos a resolver.- El o los secretarios designados tendrán a su cargo el escrutinio y la confección de las actas.- El Presidente dirigirá el debate, poniendo el asunto a consideración, de acuerdo con el Orden del Día, previa determinación resuelta por la



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12990 - RUBRICA



A 372726

Asamblea, que fijará el tiempo que los oradores podrán estar en uso de la palabra.- Agotadas las exposiciones de los oradores, se cerrará el debate poniendo a votación las mociones.- De la asistencia, de las credenciales para asistir y de las resoluciones que se tomen, se dejará constancia en el libro de actas rubricado, firmándolo todos los presentes, pero no obteniéndose todas las firmas, serán asimismo tenidas por válidas las actas firmadas por los presentes que cubriesen el quorum requerido para la resolución, aunque en este caso, y a los efectos del cómputo de las votaciones y los derechos de los copropietarios no firmantes contra la resolución de la mayoría, dicho miembro será considerado ausente.- Cuando por escrito lo requiera la mitad más uno de los miembros del Consorcio por mayoría numérica, las sesiones se celebrarán con la presencia de un Escribano para que dé validez a las actas, protocolizándolas en su Registro, aunque no se obtengan las firmas de los asistentes.- El gasto que ello demande será considerado a expensas de todos los copropietarios.- Si la actuación del Escribano obedeciera al requerimiento de un menor número de copropietarios, los gastos consiguientes serán por exclusiva cuenta de los que hubiesen solicitado sus servicios.- f) QUORUM Y COMPUTOS DE VOTOS: El quorum necesario al solo efecto de constituir la Asamblea, en primera convocatoria, será por lo menos de la mitad más uno de los pro-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1027

1027
Mil veinte y siete

A 372727

pietarios por unidad, y en segunda citación con el número de copropietarios presentes, computándose a un mismo titular tantas participaciones como propiedades exclusivas acredite tener a su nombre, hasta un número que no sume más de la mitad de las reconocidas dentro del inmueble.- Si se llegase al extremo de formarse quorum con solo dos personas, las resoluciones se tomarán por acuerdo directo, pero computándose el correspondiente valor que según el asunto tratado tengan los votos de cada uno de ellos en consideración al de todos los demás integrantes del Consorcio, y en caso de empate se recurrirá al Juez para que resuelva por procedimiento especial que prevé el artículo décimo de la Ley trece mil quinientos doce, de todo lo cual se dejará constancia en el libro de actas, firmándolo los dos concurrentes.- En todos los casos, el cómputo de votos para resolver se realizará según la índole del asunto tratado y conforme se establece más adelante.- QUORUM NUMERICO: Entiéndese que cada copropietario tiene un voto por cada unidad de propiedad exclusiva, de la que será titular del dominio con la unificación de representación que corresponda en caso de condominio sobre la misma.- Para el desempate, el Presidente tiene un voto numérico, además de su voto ya computado en caso de ser copropietario.- QUORUM PROPORCION: Entiéndese que el voto tiene un valor en relación a las respectivas partes sobre el total del inmueble general, to



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A 372727

mándose al efecto el índice porcentual establecido en el artículo primero, inciso a), del presente convenio, multiplicado por cien.- En caso de empate, el Presidente tiene facultad para desempatar con un voto numérico, desde luego ya computado el valor de su coto como copropietario.- En caso de que el propietario se reservara más de una unidad, o que alguno de los compradores adquiriera más de una unidad, aunque dicha reserva o adquisición fuera en forma conjunta, se considerará a los efectos del quorum numérico -- que cada unidad tiene derecho a un voto, y con respecto al quorum proporción, se tomará al efecto el porcentaje establecido precedentemente.- g) MAYORIAS NUMERICAS: Por quorum numérico se resolverán los siguientes asuntos: Por mayoría de más de la mitad del número de los copropietarios presentes: Primero: El acuerdo sobre la existencia del quorum reglamentario para sesionar y sobre la presencia del administrador y su compatibilidad para actuar de Secretario en la respectiva sesión.- Segundo: La fijación del tiempo por asunto y el tiempo que los oradores podrán estar en el uso de la palabra.- Tercero: La determinación de nuevas formas para deliberar.- Cuarto: La aceptación de las cartas-poderes para deliberar y resolver.- Quinto: La adopción y reforma del Reglamento Interno del Edificio.- Sexto: El cambio de nombre y domicilio de la entidad.- Por quorum proporcional, se resolverán los siguientes asuntos: Por mayo-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1028

1028

Mil veinte y ocho

Ley 13512

A 372728

ría de más de la mitad de los copropietarios presentes: Pri-

mero: Los asuntos de interés común a que se refiere el ar-

tículo décimo de la Ley trece mil quinientos doce.- Segun-

do: La fijación de sueldos y remuneración del limpiador y

demás personal del edificio común.- Tercero: Nombrar y re-

mover a todo otro empleado administrativo a propuesta del

administrador.- Cuarto: Resolver la venta del terreno y ma-

teriales en caso de destrucción total o parcial del inmue-

ble común, de acuerdo con el artículo duodécimo de la Ley

trece mil quinientos doce.- Quinto: Resolver la demolición

y venta del terreno y materiales en el caso de vetustez --

del edificio, de acuerdo con el artículo décimo sexto de --

la Ley.- Por mayoría no menor de dos tercios de los copro-

pietarios presentes: Primero: Nombrar al administrador, es

tablecer su remuneración y renovarlo.- Segundo: Modificar

el Reglamento de Copropiedad y Administración, salvo en lo

que exigiese la unanimidad de votos para resolver.- Tercero:

Otorgar Poderes especiales.- Cuarto: Resolver la reali-

zación de innovaciones y mejoras.- Quinto: La disposición

del Fondo de Reserva a que se refiere el artículo octavo.-

Por consentimiento unánime de todos los copropietarios pre-

sentes: Primero: Resolver sobre la totalidad de la ocupa-

ción asignada a las respectivas partes del inmueble y acer-

ca de la proporción establecida para las unidades de propie-

dad exclusiva en consideración al todo.- Segundo: Disponer

1



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RÚBRICA



A 372728

La realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común, como el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el último construido, y de obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etcétera.

Tercero: Obligarse con gravámenes hipotecarios y otros derechos reales sobre la totalidad del inmueble común.- Cuarto:

Resolver la reversión del edificio a la propiedad corriente.- h) REPRESENTACIONES: Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios con cartas poder suficientes o poder otorgado por escritura pública.

CAPITULO SEXTO: CERTIFICADOS.- ARTICULO DECIMO CUARTO: Quedan autorizados para expedir y firmar los siguientes certificados: a) El Administrador para certificar sobre deudas por expensas comunes de acuerdo con el artículo sexto del Decreto Reglamentario, de la Ley.- b) El Presidente que haya actuado en la correspondiente reunión, o el Administrador, para la certificación de la copia respectiva del acta, de acuerdo con el artículo quinto del citado Decreto.-

CAPITULO SEPTIMO: JURISDICCION Y CONSTITUCION DEL DOMICILIO ESPECIAL.-

ARTICULO DECIMO QUINTO: El hecho de ser titular del dominio exclusivo de cada una de las unidades del edificio e integrante del Consorcio como propietario forzoso sobre el terreno y las cosas comunes del inmueble general, importa el conocimiento y aceptación de este Reglamento, como asimismo la obligación de someterse a toda cuestión ju-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



1029

1029

Mil veinte y nueve

A 372729

dicial o extrajudicial propia de este instrumento a la jurisdicción de los Tribunales de la Capital Federal, quedando expresamente convenido que los domicilios que se constituyan no han de importar prórroga de jurisdicción, y que solo quedan establecidos al efecto de recibir las notificaciones judiciales y extrajudiciales.- CAPITULO OCTAVO.- ARTICULO DECIMO SEXTO: Ningún copropietario podrá modificar ni decorar los frentes o fachadas o vidrios exteriores con tonalidades o colores diversos al conjunto del edificio.- Todo lo que no esté regido por este Reglamento, será resuelto de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, Decretos y Resoluciones afines que se dicten.- BAJO LAS CLAUSULAS QUE ANTECEDEN la compareciente deja por firme y válido el presente Reglamento de Copropiedad y Administración.- El Escribano autorizante hace constar que la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, por expediente número ciento cuarenta y ocho mil setecientos cuarenta y seis, año mil novecientos sesenta y uno, expidió el certificado a que alude el artículo veintisiete de la reglamentación de la Ley, autorizando la operación; y que la finca se encuentra asegurada en "Caledonia Argentina Compañía de Seguros Sociedad Anonima" en la suma de Cuatro millones de pesos nacionales. OLEIDA Y RATIFICADA la presente escritura, la compareciente así la otorga y firma por ante mí, Escribano autorizante, doy fe.

Ante mí, en todos los puntos de la escritura, OLEIDA Y RATIFICADA

