

23072

23072

FOLIO Nº1541

Nº 2322071



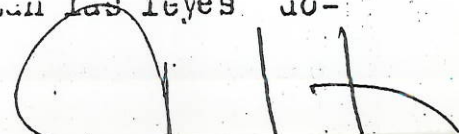
PRIMER TESTIMONIO. - ESCRITURA NUMERO OCHOCIENTOS DOCE. - En

la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a diez y uno de Diciembre de mil novecientos cincuenta y tres. Ante mí: Escribano autorizante y testigos que se expresarán, comparece don Félix CIANNETTO, viudo de primeras nupcias de dona María Rosa Cichero, de sesenta y cinco años de edad, italiano, ingeniero, domiciliado en la Avenida Presidente Roque Saenz Pena novecientos noventa y cinco, núbil, de mi conocimiento, doy fe y dice: Que es dueño exclusivo de una casa de departamentos para vivienda familiar, ubicada en la zona norte de esta Capital, con frente a la calle Ayacucho número mil doscientos ochenta y uno, entre las de Juncal y Arenales, emplazada en el lote de terreno señalado en el plano respectivo con el número dos, compuesto de diez metros de frente al Oeste, igual extensión en su contralímite al Este; catorce metros, cuatrocientos veinte y cinco milímetros en el costado Norte y catorce metros, cuarenta y cinco centímetros al Sur, lindando: por su frente al Oeste, con la calle Ayacucho, por el contralímite al Este con don José Díaz, por el costado Sur con sucesión de Santiago Bacigalupo y por su otro costado al Norte, con el lote, uno de Antonio María Costa y Fernández, o sea resto de la primitiva finca Ayacucho mil doscientos ochenta y uno y mil doscientos noventa y siete, esquina Juncal. - Se hace constar, que según el plano que se agrega a la presente, firmado por el

48

813-8527  
SE. VELA

arquitecto don Ernesto José Dieckmann, el inmueble se compone de diez metros de frente al Oeste, igual extensión en su contrafrente al Este, catorce metros, doscientos noventa y cinco milímetros en su costado Norte y catorce metros, veinte y cinco centímetros al Sur. -Superficie: ciento treinta y ocho metros, cuarenta y dos decímetros cuadrados. -LE CORRESPONDE por compra a doña Camila Germana María Vosinaska de Healy, según así resulta de la escritura de fecha doce de Julio de mil novecientos cuarenta y ocho, pasada ante el escribano Jorge H. Guerrico, al folio mil treinta y ocho vuelto, del Registro ciento ochenta y siete, la que en testimonio inscripto en el Registro de la Propiedad al tomo dos mil doscientos treinta y seis, tomo Norte, folio treinta y siete, he tenido a la vista, doy fe. -CON LOS CERTIFICADOS - que se agregan a la presente, se justifica: que el propietario no tiene inhabilitación para disponer de sus bienes y el inmueble deslindado, cuyo dominio consta, no reconoce embargo, locación ni más derecho real que una hipoteca a favor del Banco Hipotecario Nacional, por ochenta mil pesos moneda nacional, según la escritura de adquisición relacionada, inscripta al tomo trescientos treinta y siete, Banco Norte, folio ciento sesenta y dos, la que será cancelada; que la Dirección General Inmobiliaria ha practicado los avalúos especiales de los distintos departamentos y declarado que a las ventas que se realizarán, no las afectan las leyes de-





N 2323073



ce mil ochocientos treinta, doce mil novecientos ochenta y tres y trece mil cuatrocientos noventa y dos y que la Municipalidad de esta Capital por expediente número ciento treinta y seis mil seiscientos cincuenta y cuatro, año mil novecientos cincuenta y tres, ha concedido la autorización prescripta por el artículo veinte y siete del Decreto diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro, reglamentario de la Ley trece mil quinientos doce. Y el compareciente continúa diciendo: que a efectos de realizar la venta de los departamentos que componen el inmueble, con sujeción al régimen de Propiedad Horizontal, autorizado por la Ley trece mil quinientos doce, viene a instituir por la presente escritura y en los términos que a continuación se expresan, el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION que contempla el artículo noveno de la ley citada y su decreto reglamentario número diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro, del año mil novecientos cuarenta y nueve y que regula las relaciones entre sí y con respecto a terceros de los copropietarios de las distintas unidades que componen el inmueble y en consecuencia el ente de que él surge, se denominará "Consortio de Copropietarios Edificio Ayacucho número mil doscientos ochenta y uno." ARTICULO PRIMERO: las partes del edificio de propiedad exclusiva, de acuerdo al plano ya mencionado que se agrega, son: PLANTA BAJA - DEPARTAMENTO UNO: Superficie propia cubierta de sesenta y ocho me-

metros, noventa y seis decímetros cuadrados, que unida a la del depósito, que le pertenece, ubicado en el sótano, de ocho metros, veinte y cinco decímetros cuadrados, hace un total de setenta y siete metros, veinte y un decímetros cuadrados, representando un valor del nueve con siete centésimos por ciento sobre el total del valor del terreno y cosas comunes. -PISO PRIMERO-DEPARTAMENTO DOS: Superficie propia cubierta de ciento tres metros, cinco decímetros cuadrados, que unida a la del depósito en el sótano que le pertenece, de cinco metros, treinta decímetros cuadrados, hace un total de ciento ocho metros treinta y cinco decímetros cuadrados representando un valor del doce con setenta y dos centésimos por ciento. -PISO SEGUNDO-DEPARTAMENTO TRES: Superficie propia cubierta de ciento tres metros cinco decímetros cuadrados, que unida a la del depósito en el sótano, de seis metros, cincuenta y ocho decímetros cuadrados, hace un total de ciento nueve metros, sesenta y tres decímetros cuadrados, representando un valor del trece con nueve centésimos por ciento. -PISO TERCERO-DEPARTAMENTO CUATRO: Superficie propia cubierta de ciento tres metros, cinco decímetros cuadrados, que unida a la del depósito del sótano de cinco metros treinta decímetros cuadrados, hace un total de ciento ocho metros, treinta y cinco decímetros cuadrados, representando un valor del doce con noventa y siete centésimos por ciento. -PISO CUARTO-DEPARTAMENTO CINCO: Superfi-



M 2323074



3  
cie propia cubierta de ciento tres metros, cinco decímetros cuadrados, que unida a la del depósito del sótano de cuatro metros, noventa y nueve decímetros cuadrados, hace un total de ciento ocho metros, cuatro decímetros cuadrados, representando un valor del trece con nueve centésimos por ciento.

PISO QUINTO-DEPARTAMENTO SEIS: Superficie propia cubierta de ciento tres metros, cinco decímetros cuadrados, que unida a la del depósito del sótano de cinco metros, diez decímetros cuadrados, hace un total de ciento ocho metros quince decímetros cuadrados, representando un valor del trece con veinte y dos centésimos por ciento.-PISO SEXTO-DEPARTAMENTO SIETE: Superficie propia cubierta de ciento tres metros, cinco decímetros cuadrados, que unida a la del depósito del sótano de cinco metros, cincuenta y un decímetros cuadrados, hace un total de ciento ocho metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados, representando un valor del trece con cuarenta y siete centésimos por ciento.-PISO SEPTIMO-

DEPARTAMENTO OCHO: Superficie propia cubierta de noventa y cuatro metros ochenta y tres decímetros cuadrados, que unida a la del depósito del sótano, de cuatro metros, ochenta y un decímetros cuadrados, hace un total de noventa y nueve metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados, representando un valor del doce con treinta y siete centésimos por ciento.-Las proporciones son definitivas y no podrán ser modificadas por mejoras que cada propietario haga en-

ser modificadas por mejoras que cada propietario haga en-

su unidad o por mayor o menor precio que abonaren los futuros requirientes y surgen de la relación que guarda la valuación fiscal de cada unidad, practicada por la Dirección General Inmobiliaria con la valuación del conjunto, que son las siguientes: DEPARTAMENTO UNO: Sesenta y cuatro mil seiscientos pesos. - DEPARTAMENTO DOS: Noventa mil seiscientos pesos. - DEPARTAMENTO TRES: Noventa y tres mil doscientos pesos; DEPARTAMENTO CUATRO: Noventa y dos mil cuatrocientos pesos. - DEPARTAMENTO CINCO: Noventa y tres mil doscientos pesos. - DEPARTAMENTO SEIS: Noventa y cuatro mil doscientos pesos. - DEPARTAMENTO SIETE: Noventa y cinco mil novecientos pesos y DEPARTAMENTO OCHO: Ochenta y ocho mil cien pesos. - Total: Setecientos doce mil doscientos pesos moneda nacional. - ARTICULO SEGUNDO: Además del terreno, son cosas comunes, las que se determinan a continuación: Los cimientos, muros maestros, techos, pórticos y patios solares, galerías y vestíbulos generales, hall y puerta de entrada por el número mil doscientos ochenta y uno y azotea, tanque de agua, cuarto de máquina y pasaje abierto; dos terrazas en el piso séptimo; sótano con sala de máquinas, bomba de agua, caldera de calefacción y agua caliente con sus instalaciones respectivas hasta que lleguen a los respectivos artefactos, instalación de agua fría y de luz eléctrica también hasta que lleguen al respectivo artefacto, salvo los tableros, cajas, tomas y otros artefactos exterior-



M 2323075



DOS PESOS



4

res, es decir las partes de dicha instalación que están al alcance y uso del copropietario, alojamiento del portero, los tabiques y muros divisorios de los distintos departamentos, escaleras principal y del sótano, pasillos, ascensor y en general y además todos los artefactos e instalaciones existentes para beneficio común, quedando expresamente establecido, que el departamento número uno, tiene acceso único a un patio ubicado en la planta baja y el departamento número ocho de dos terrazas y en consecuencia, aunque todo es de propiedad común, les corresponde a dichas unidades su exclusivo uso, con cargo de su limpieza y conservación, no pudiendo realizar en los mismos obra alguna, sin expreso consentimiento del consorcio de propietarios. La superficie cubierta, de propiedad común, según el citado plano, suma doscientos cincuenta y cinco metros, veinte y nueve decímetros cuadrados. Las cosas comunes, tendrán el uso y destino específico correspondiente y no podrán ser alteradas sino mediante decisión unánime de los copropietarios y pertenecen a cada copropietario en la proporción establecida en el artículo anterior. -ARTICULO TERCERO: los departamentos se destinarán exclusivamente para vivienda de familias, quedando prohibido a los copropietarios instalar casas de pensión, hacer uso indebido de su propiedad, contrariar las reglas de la moral, de las costumbres y de la buena convivencia entre vecinos, colocar chapas y letra-

ros y deberán ajustarse rigurosamente a los reglamentos municipales y acatar las disposiciones que adopte la administración para la convivencia armónica de los copropietarios, los que podrán introducir en su departamento modificaciones y mejoras, siempre que no alteren la estructura, estabilidad, frente y aspecto externo e interno del edificio, ni perjudiquen en forma alguna a los demás copropietarios y cada copropietario será responsable de los daños que él o las personas de su familia o que se encuentren bajo su dependencia, hicieren a la finca. -ARTICULO CUARTO; -ASAMBLEAS

a) La primera Asamblea se realizará dentro de los treinta días de inscripto este Reglamento a fin de dejar legalmente constituido el consorcio de copropietarios, por citación del administrador. Dentro de los dos meses siguientes al cierre del ejercicio financiero de la propiedad, el administrador citará a Asamblea a fin de considerar el informe y balance. Asimismo, se podrá citar a Asamblea cuando el Administrador lo considere conveniente o cuando por lo menos, el tres por ciento de copropietarios lo deseen. -También se podrá sesionar en cualquier momento, siempre que concurren la totalidad de los copropietarios. -QUORUM: b) Las

Asambleas podrán sesionar si concurren la mitad más uno del total de copropietarios o sus representantes en primera citación; a la segunda citación sesionará con el número de copropietarios que haya concurrido, salvo que por -





5

Los temas a tratar se necesitase un quorum mayor. c) VOTACIONES: Las decisiones se consideraran aprobadas por simple mayoría de votos presentes, salvo para los siguientes temas: Aprobar gastos mayores de tres mil pesos. Remover al representante o cambiar su remuneración. Modificar este reglamento. En estos casos se requerira una mayoría de por lo menos dos tercios del total de los votos del consorcio.

d) CITACIONES: Las citaciones se formularan por carta certificada con aviso de retorno o telegrama cobrecionado, indicando el lugar, día y hora de la reunión y la orden del día. La citación debera hacerse con diez días de anticipación como mínimo y dirigida al domicilio constituido de los copropietarios.

e) REPRESENTACION: Los copropietarios podran concurrir por sí o por apoderado designado en documento autentico, no pudiendo un mismo apoderado representar a más de dos copropietarios.

f) VOTOS: Los copropietarios representaran en total cien votos, considerando a este fin por cada departamento un solo propietario. Con el criterio expresado, cada propietario tiene un número de votos equivalente al porcentaje establecido en el artículo primero, de este reglamento, salvo para modificar este reglamento, remover al representante de los copropietarios y fijar su remuneración, en cuyos casos los propietarios tendran un voto por cada unidad que posean, cualquiera sea el número de copropietarios por cada uno.

h) Las Asambleas serán pre-

sididas por un propietario designado para tal fin, por simple mayoría de votos presentes, contándose un voto por cada unidad. -En caso de empate el que presida, tendrá doble voto. -i) Se llevará un libro de actas y un libro para la administración, que quedará bajo la custodia del administrador. Todas las resoluciones de las Asambleas se harán constar en el libro de actas que firmarán marginalmente todos los presentes, debiendo llevar al final del acta la firma del Presidente, del administrador y de un copropietario designado por la Asamblea. ARTICULO QUINTO: -ADMINISTRACION El administrador que más adelante se designará, está facultado para recurrir a la Dirección General Inmobiliaria, Dirección General Impositiva, Administración de Obras Sanitarias de la Nación, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, Instituto Nacional de Previsión Social, A los Tribunales de Justicia, inclusive el del Fuero del Trabajo y Municipal de Faltas, Cámaras de Alquileres y Comisiones de Conciliaciones y a las demás autoridades administrativas y judiciales que competan, correr con la administración de las cosas, comunes, designar y despedir el personal de servicio, fijándole su remuneración y condiciones de trabajo, realizar gestiones tendientes a la conservación del edificio, estimación de valores, aceptación de aforos y demás que correspondan, reclamar por altas valuaciones, contratar seguros contra incendios y obras de reparación, intervenir



M 2323077

DOS PESOS



en cuestiones de medianerías, adquiriendo y enajenando estos derechos y formalizando los convenios pertinentes por los precios y condiciones que mejor juzgue, pagar impuestos, pagar gastos, servicios, primas y demás adeudado, repetir lo abonado indebidamente o en exceso, cobrar y percibir, dar recibos, entablar y contestar demandas, formular denuncias, comparecer a audiencias de toda clase, prestar fianzas, juramentos y cauciones, hacer protestas, conferir poderes especiales, aceptar, otorgar y firmar los instrumentos públicos y privados y practicar los demás actos conducentes a la mejor defensa de los intereses confiados a su cargo, pudiendo disponer la realización de inversiones o reparación o reposición de las cosas comunes, hasta la suma de dos mil pesos con cargo de dar cuenta en la primera asamblea que se celebre; por gastos de mayor valor, deberá requerir previamente la conformidad de la Asamblea. Además el representante designado, expedirá los certificados y testimonios a que se refieren los artículos quinto y sexto del decreto diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro/mil novecientos cuarenta y nueve, conservará los libros que menciona dicho artículo quinto, vigilará el cumplimiento de este reglamento y convocará a los propietarios a Asambleas en las oportunidades necesarias, presentándoles los informes que le requieran en cualquier momento. -ARTICULO SEXTO -CARGAS COMUNES; Las cargas comunes serán satisfe-

chas mensualmente en las proporciones establecidas en el artículo primero de este reglamento, salvo convención en contrario, por los copropietarios, quienes estarán obligados a entregar a su representante, dentro de los primeros cinco días de cada mes, el importe presupuestado a su cargo. No cumpliendo con este pago y si incurriese en el incumplimiento del mismo en tres mensualidades consecutivas, vencido el día de plazo para el pago último y previa notificación extrajudicial por telegrama colacionado será compelido por vía judicial al remate de los bienes en las condiciones determinadas en el artículo siguiente. -ARTICULO

LO SEPTIMO; BALANCE: El treinta de octubre de cada año, se practicará un inventario y balance general. Aprobadas las cuentas en la Asamblea correspondiente, quedarán determinados los créditos y débitos correspondientes a cada copropietario, quienes percibirán o depositarán en la administración, las sumas que les correspondan dentro de los diez días subsiguientes. Los importes no abonados devengarán intereses a razón del ocho por ciento anual, en beneficio de la masa de copropietarios, incurriendo en mora, sin necesidad de interpelación alguna. Transcurridos treinta días, el representante de los copropietarios expedirá un certificado por el cual el mismo se servirá de título ejecutivo demandando su cobro judicialmente al deudor, quien ante la respectiva intimación no opondrá otra excepción que



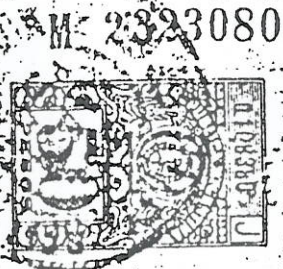
M 2323078



la del pago. No efectuado el pago, el representante de los copropietarios, procederá a la venta en remate del departamento por intermedio del martillero que designe el Juez, con la base de la deuda al momento de la ejecución y previa publicación de avisos por diez días en el Boletín Judicial y otro diario de esta Ciudad. -ARTICULO OCTAVO: Los propietarios de cada unidad deberán constituir un domicilio en esta Ciudad de Buenos Aires, para todos los efectos del presente reglamento y deberán comunicar al administrador toda venta o locación que se produzca, pudiendo convenir en este último caso, la administración individual de la unidad alquilada con el mismo administrador. -ARTICULO NOVENO: Será complemento del presente, el reglamento interno, cuyo ante proyecto será redactado por el representante legal, a fin de ser sometido a deliberación de la primera Asamblea General que se realice y cuyo cumplimiento, después de aprobado por la mencionada Asamblea será obligatorio para todos los copropietarios y locatarios o tenedores eventuales. El reglamento interno será fijado en los lugares comunes del edificio que el representante legal determine. -ARTICULO DECIMO: Designase representante de copropietarios y administradores del consorcio a la razón social "Ernesto Dieckmann y Compañía", con domicilio en la Avenida Presidente Roque Saenz Peña ochocientos once, quien podrá ejercer esta representación por intermedio de sus

representantes, con los derechos, atribuciones y obligaciones que fija la Ley, el decreto reglamentario y el presente reglamento; la representación que por este artículo se otorga a la razón social "Ernesto Dieckmann y Compañía" durará hasta que la Asamblea resuelva su sustitución en la forma que establece el reglamento. - Se asigna a esta administración, una remuneración de trescientos cuatro pesos moneda nacional por mes. - ARTICULO UNDECIMO: Todo aquello no previsto en este Reglamento, se regirá por la Ley trece mil quinientos doce, su decreto reglamentario diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro/cuarenta y nueve y disposiciones legales en vigencia. - Leída que le fué, se ratificó en su contenido, firmando con los testigos del acto don Rogelio Eduardo Gil y don Ramón Elías Salinas, vecinos, hábiles, de mi conocimiento, doy fé. - F. Giannetto. - Tgo. Rogelio E. Gil. - Tgo. - R. E. Salinas. Hay un sello. Ante mí; HECTOR PLAETSIER. - Concuerdá con su matriz que pasó ante mí en el Registro setenta y nueve de mi adscripción doy fé. - Para los interesados expido el presente testimonio en ocho sellos de dos pesos cada uno, números dos millones trescientos veintires mil setenta y uno-dos millones trescientos veintires mil setenta y tres al número dos millones trescientos veintires mil setenta y ocho, - y el número dos millones trescientos veintires mil ochenta que sello y firmo en Buenos Aires a diez y ocho de Diciembre de mil novecientos

8



cincuenta y tres. - Sobre rasgado, virado, subquincena, leyes, escrituras, modificaciones, certificaciones, cuestiones, designados, un mes de los millones o los de diciembre de mil novecientos, vale

*Jorge Brito*



Honorarios \$ 4525<sup>50</sup> Zul

A13676

23 MAR. 1954

*MS*

Asentado en el Diario el 23 de Marzo de 1954 e inscripto en el Registro de Edificios de la Propiedad Horizontal en la forma siguiente:

ZCNA	LEGAJO No.	UBICACION
------	------------	-----------

Nte 1050. Ayacucho 1281



*Jorge Brito*  
JORGE ANGEL BRITO  
Jefe Oficina de Propiedad e Hipotecas

63



M 071840



*MS*

Buenos Aires, 18 de Marzo de 1954

Inscrito con esta fecha en el REGISTRO DE MANDATOS, F.

d N° 2019 Folio 105 del Registro N° 58



*Guillermo Lastra*

GUILHERMO LASTRA  
SUB-DIRECTOR



*[Handwritten signature]*



Nº 105026



CINCO PESOS m/n.  
(DERECHOS DE OFICINA)

28 JUL 1954

Buenos Aires

El presente poder queda registrado en l

Mesa General de Entradas y Archivo de la Municipalidad de la  
Ciudad de Buenos Aires, bajo el No. 23072



*Carlos A. Forestier*  
CARLOS A. FORESTIER  
JEFE  
MESA GRAL. DE ENTRADAS Y ARCHIVO