

45

070894

17 MAY 78

45

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

GERARDO R. M. ...  
ESCRIBANO AUTORIZADO

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINIS/ Escritura número CUA-  
 TRACION.- Edificio Calle Guido 1665- / TROCIENTOS NOVENTA Y/  
 67/71 Capital Federal de la Sucesión Ricardo Olivera...../ ta Capital de la Pro-  
 vincia de Buenos Aires, República Argentina, a los diecisie-  
 te días del mes abril - , de mil novecientos setenta y ocho, -  
 ante mí, Escribano Autorizante de la Escribanía General de  
 Gobierno, comparece don ESTEBAN PASJUAL CARCAVALLO, Cédula de  
 Identidad expedida por la Policía Federal número 1.709.869-  
 mayor de edad, vecino de Capital Federal accidentalmente a-  
 guí, hábil y de mi conocimiento, de todo lo que doy fe, quien  
 concurre a este acto en su carácter de Administrador Judi-  
 cial de la Sucesión de Ricardo o Ricardo Fortunato Olivera  
 que se tramita en el Juzgado Nacional de Primera Instancia  
 en lo Civil número 20 de Capital Federal Secretaría 39, per-  
 sonería que se encuentra acreditada con la certificación de  
 fecha 12 de agosto de 1976 de dicho Juzgado, la que en foto-  
 copia autenticada agreco a la presente y se halla vigente y  
 sin modificación alguna según manifestación expresa del com-  
 parante quien en el carácter invocado; dice: Que de acuer-  
 do a lo requerido por el Señor Ministro de Educación de la  
 Provincia de Buenos Aires en el expediente 2123-816/78 a la  
 Escribanía General de Gobierno y en razón de ser el Tercero

A



da la Provincia de Buenos Aires el único heredero de la sucesión de don Ricardo o Ricardo Fortunato Olivera, según certificación del Juzgado antes citado, que en fotocopia autenticada agrego a la presente, viene por la presente a los efectos dispuestos por la ley 13512 y Decreto Reglamentario del Superior Gobierno de la Nación 18.734/49 a formalizar por este acto el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION de la finca de propiedad de dicha sucesión, sita en la Zona Norte Parroquia del Socorro, Circunscripción 20, anteriormente finca calle Guido 1671 hoy Guido 1665 y 1671 entre Montevideo y Rodriguez Peña, antes lote de terreno designado en el plano de sus antecedentes con el número SEIS y mide: nueve metros cincuenta centímetros al Sud Oeste por treinta y siete metros sesenta centímetros de fondo y según medición practicada por Banco Hipotecario Nacional mide: nueve metros cincuenta y ocho centímetros al Sud Oeste por nueve metros cincuenta y cuatro centímetros contrarrente al Nord Este y treinta y siete metros noventa y dos centímetros en cada uno de sus costados Nord Oeste y Sud Este, linda al Sud Oeste calle Guido; al Nord Este con Juan Cruz Varela (h); al Nord Oeste con Julian Martinez y al Sud Este con Juan B. Malletti. -NOMENCLATURA CATASRAL: Circunscripción 20- Sección 7- Manzana 23- Parcela 15-. CORRESPONDIO a don Ricardo Olivera -





PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

GERARDO RAMON ZOROZA  
ESCRIBANO ADSCRITO

Por compra que realizará a don Aldo Geronimo Remorino según escritura de fecha 30-abril de 1946 pasada ante el Escribano de Capital Federal don Jorge Guerrico e inscrita en el Registro de la Propiedad en Zona Norte, Tomo 2045 Folio 713 finca 4228.-DEL CERTIFICADO que se agrega a la presente, expedido por el Registro de la Propiedad con fecha 6 del corriente bajo el número 29.246 resulta que el dominio consta inscripto en la forma consignada no reconociendo embargos ni gravámenes de ningún tipo.-EL REGLAMENTO se regirá por las cláusulas y condiciones que a continuación se expresan-

CAPITULO PRIMERO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS.-ARTICULO PRIMERO: A los efectos de este instrumento de acuerdo con el artículo noveno de la ley trece mil quinientos doce, queda constituido el Consorcio de Propietarios, con domicilio en el mismo edificio e integrado con la correspondiente proporción sobre las partes comunes del inmueble general, por los titulares del dominio exclusivo de los sectores que se detallan en el artículo segundo de este Reglamento y según las respectivas escrituras públicas que acrediten el carácter de propietarios de cada una de las unidades.-CAPITULO SEGUNDO: PARTES ESTRUCTURADAS PARA PROPIEDAD EXCLUSIVA.-ARTICULO SEGUNDO: El edificio construido de acuerdo con el plano de mensura y subdivisión característica M. H.-1093-77 una de cu



4

yas copias agrego a la presente y cuyas especificaciones  
hacen parte de este instrumento, ofrece la siguiente división  
destinada a sectores independientes para propiedad exclusi-  
va, con su correspondiente proporción de valores en relación  
al total del inmueble: PLANTA BAJA: UNIDAD FUNCIONAL número  
UNO: consta de una superficie cubierta de Cuarenta y ocho  
metros setenta y ocho decímetros cuadrados; Semi-cubierta de  
seis metros ochenta y dos decímetros cuadrados; Descubierta  
de cinco metros noventa y tres decímetros cuadrados, Total  
de la Unidad Funcional Sesenta y un metros cincuenta y tres  
decímetros cuadrados. PORCENTUAL: DOS con SESENTA Y TRES CEN-  
TESIMOS POR CIENTO. UNIDAD FUNCIONAL número DOS: Superficie  
cubierta Ciento quince metros ocho decímetros cuadrados; Se-  
mi-cubierta cuatro metros treinta y un decímetros cuadrados  
descubierta veintiocho metros noventa y un decímetros cua-  
drados; Total de la Unidad Funcional Ciento cuarenta y ocho  
metros treinta decímetros cuadrados. PORCENTUAL: SEIS CON  
VEINTITRES CENTESIMOS POR CIENTO. PRIMER PISO: UNIDAD FUNCIO-  
NAL número TRES: Superficie cubierta Ciento veinte metros  
veintiocho decímetros cuadrados; Semi-cubierta cinco metros  
seis decímetros cuadrados; Balcon cinco metros, setenta y siete  
decímetros cuadrados; Total de la Unidad Funcional: Ciento  
treinta y un metros con once decímetros cuadrados. PORCEN-





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

 GERARDO R. N. ZOROZA  
 ESCRIBANO ADESCRIPTO

TUAL: SEIS CON CINCUENTA CENTESIMOS POR CIENTO. -- UNIDAD FUN--  
 CIONAL número CUATRO: Superficie cubierta Ciento veintinueve me--  
 tros noventa y tres decímetros cuadrados; Semi-cubierta cin--  
 co metros veintidos decímetros cuadrados; Descubierta trece--  
 metros noventa y tres decímetros cuadrados; Total de la Uni--  
 dad Funcional Ciento cuarenta y un metros con ocho decime--  
 tros cuadrados. -- PORCENTUAL: SEIS CON CINCUENTA Y NUEVE CEN--  
 TESIMOS POR CIENTO. -- SEGUNDO PISO: UNIDAD FUNCIONAL número 1.  
 CINCO Superficie cubierta de ciento veinte metros veintio--  
 cho decímetros cuadrados; Semi-cubierta cinco metros con --  
 seis decímetros cuadrados; Balcon Tres metros veinticuatro--  
 decímetros cuadrados; Total Unidad Funcional Ciento veintio--  
 cho metros con cincuenta y ocho decímetros cuadrados. -- POR--  
 CENTUAL: SEIS CON CINCUENTA CENTESIMOS POR CIENTO. -- UNIDAD  
 FUNCIONAL SEIS: Superficie Cubierta Ciento veintinueve metros--  
 treinta y dos decímetros cuadrados; Semi-cubierta cinco me--  
 tros tres decímetros cuadrados; Total de la Unidad Funcional  
 Ciento veintiseis metros treinta y cinco decímetros cuadra--  
 dos. -- PORCENTUAL: SEIS CON CINCUENTA Y CINCO CENTESIMOS POR  
 CIENTO. -- TERCER PISO: UNIDAD FUNCIONAL número SIETE: Superfi--  
 cie Cubierta Ciento veinte metros veintiocho decímetros --  
 cuadrados; Semi-cubierta cinco metros seis decímetros cuadra--  
 dos; Balcon Tres metros veinticuatro decímetros cuadrados; --



Total de la Unidad Funcional: Ciento veintiocho metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados.-PORCENTUAL: SEIS CON CINCUENTA CENTESIMOS POR CIENTO.-UNIDAD FUNCIONAL número OCHO

Superficie Cubierta Ciento veintiun metros treinta y dos decímetros cuadrados; Semi-cubierta cinco metros tres decímetros cuadrados; Total de la Unidad Funcional Ciento veintiseis metros treinta y cinco decímetros cuadrados.-PORCENTUAL SEIS CON CINCUENTA Y CINCO CENTESIMOS POR CIENTO.-CUARTO PISO: UNIDAD FUNCIONAL número NUEVE; Superficie cubierta Ciento veinte metros veintiocho decímetros cuadrados; Semi-cubierta cinco metros seis decímetros cuadrados; Balcon tres metros veinticuatro decímetros cuadrados; Total de la Unidad Funcional Ciento veintiocho metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados.-PORCENTUAL: SEIS CON CINCUENTA CENTESIMOS POR ciento.-UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ; Superficie cubierta Ciento veintiun metros con treinta y dos decímetros cuadrados; Semi cubierta cinco metros tres decímetros cuadrados; total de la Unidad Funcional: Ciento veintiseis metros treinta y cinco decímetros cuadrados.-PORCENTUAL: SEIS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.-QUINTO PISO: UNIDAD FUNCIONAL número ONCE; Superficie cubierta Ciento veinte metros veintiocho decímetros cuadrados; Semi-cubierta cinco metros seis decímetros cuadrados; Balcon tres metros veinticuatro





47.2773

PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

GERARDO RAMEN ZOLA  
SECRETARIO

decímetros cuadrados; Total de la Unidad Funcional Ciento veintiocho metros con cincuenta y ocho decímetros cuadrados. -- PORCENTUAL: SEIS CON CINCUENTA CENTESIMOS POR CIENTO. -- UNIDAD FUNCIONAL número DOCE: Superficie cubierta; Ciento veintiun metros treinta y dos decímetros cuadrados; Semi-cubierta, cinco metros tres decímetros cuadrados; Total de la Unidad Funcional Ciento veintiseis metros treinta y cinco decímetros cuadrados. -- PORCENTUAL: SEIS CON CINCUENTA Y CINCO CENTESIMOS POR CIENTO. -- SEXTO PISO: UNIDAD FUNCIONAL número TRECE, Superficie cubierta de Ciento veinte metros veintiocho decímetros cuadrados; Semi-cubierta, cinco metros con seis decímetros cuadrados; Balcon, dos metros cincuenta y un decímetros cuadrados; Total de la Unidad Funcional Ciento veintisiete metros ochenta y cinco decímetros cuadrados. -- PORCENTUAL: SEIS CON CINCUENTA CENTESIMOS POR CIENTO. -- UNIDAD FUNCIONAL número CATORCE: Superficie cubierta, Ciento veintiun metros treinta y dos decímetros cuadrados; Semi-cubierta, cinco metros tres decímetros cuadrados; Total de la Unidad Funcional Ciento veintiseis metros treinta y cinco decímetros cuadrados. -- PORCENTUAL: SEIS CON CINCUENTA Y CINCO CENTESIMOS POR CIENTO. -- SEPTIMO PISO: UNIDAD FUNCIONAL número QUINCE: Superficie cubierta Ciento catorce metros treinta y nueve decímetros cuadrados; Semi-cubierta; cinco metros seis

4



4

decímetros cuadrados; Balcon, tres metros sesenta y seis de  
decímetros cuadrados; Total de la Unidad Funcional Ciento  
veintitres metros once decímetros cuadrados.--PORCENTUAL: --  
SEIS CON DIECIOCHO CENTESIMOS POR CIENTO.--UNIDAD FUNCIONAL  
DIECISEIS Superficie Ciento veintidos metros cincuenta y  
ocho decímetros cuadrados; Semi-cubierta cinco metros tres  
decímetros cuadrados; Total de la Unidad Funcional Ciento  
veintisiete metros sesenta y un decímetros cuadrados.--FOR-  
CENTUAL: SEIS CON SESENTA Y DOS CENTESIMOS POR CIENTO.--Su-  
y superficies Totales: Cubierta: Mil ochocientos cincuenta y un  
metros cuatro decímetros cuadrados.--Semi-Cubierta: Ochenta  
y un metros noventa y cinco decímetros cuadrados.--Discu --  
bierta Cuarenta y ocho metros setenta y siete decímetros --  
cuadrados.--Balcon: Veinticuatro metros noventa decímetros --  
cuadrados.--Total de las Unidades Funcionales: Dos mil seis --  
metros sesenta y seis decímetros cuadrados.--Porcentual: --

Cien.--CAPITULO TERCERO: COSAS COMUNES.--ARTICULO TERCERO: Las  
partes comunes del edificio, conforme lo dispuesto por el  
artículo segundo de la ley trece mil quinientos doce y que  
se encuentran designadas en el plano, son las siguientes: a)  
el terreno sobre el que se levanta el edificio; los muros --  
maestros y columnas; los muros medianeros o divisorios con --  
las fincas vecinas; el muro del frente; los tabiques o mu --





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

4  
GUARDADO RAMON ZORRILLA  
FRENTE 1000

ros que separan las distintas unidades entres sí; los techos  
y/o losas de hormigon; c) la escalera que va desde la Plan  
ta Azotea; el ascensor y sus maquinarias; los paliers de  
cada piso las azoteas; d) la Planta Sótano y su escalera,  
medidores de gas, el tanque de bombeo y el horno incine  
rador; e) el departamento de portería; sitios en la Plan  
ta Baja f) la sala de máquinas, el lavadero y tanque de  
reserva ubicados en la Planta Azotea; g) las cañerías de  
desague cloacal y pluvial; las instalaciones electricas y  
conductos de distribución de energía eléctrica y de gas  
para todo el edificio; los conductos y dependencias del  
incinerador; los conductos de ventilación para baños y co  
cinas; el espacio areo y subterráneo no ocupado actualmen  
te con construcciones y en general, todas las partes del  
edificio sobre las cuales ningún propietario pueda invocar  
dominio exclusivo basado en su título de adquisición. De  
acuerdo al plano citado las superficies comunes son las  
siguientes: SUPERFICIES COMUNES: PLANTA SOTANO: Superficie  
Cubierta: Ciento once metros nueve decímetros cuadrados. -  
Total: Ciento once metros nueve decímetros cuadrados. - PLA  
TA BAJA: Superficie cubierta : Ciento veinticuatro metros  
ocuenta y cinco decímetros cuadrados. - Semi-Cubierta : die  
ciocho metros veinti seis decímetros cuadrados. - Descubier



ta once metros ochenta y dos decímetros cuadrados.-Total:-  
Ciento cincuenta y cuatro metros noventa y tres decímetros  
cuadrados.- PRIMER PISO: Superficie Cubierta cuarenta y  
cinco metros treinta y cinco decímetros cuadrados.- Total-  
cuarenta y cinco metros treinta y cinco decímetros cuadra-  
dos.- SEGUNDO PISO: Superficie Cubierta: cuarenta y un me-  
tros sesenta y siete decímetros cuadrados.- Total: cuarenta  
y un metros sesenta y siete decímetros cuadrados.- TERCER  
PISO: Superficie Cubierta: Cuarenta y un metros sesenta y  
siete decímetros cuadrados.- Total: cuarenta y un metros  
sesenta y siete decímetros cuadrados.- CUARTO PISO: Super-  
ficie Cubierta: Cuarenta y un metros sesenta y siete decime-  
tros cuadrados.- Superficie total: Cuarenta y un metros  
sesenta y siete decímetros cuadrados.- QUINTO PISO: Super-  
ficie Cubierta: Cuarenta y un metros sesenta y siete deci-  
metros cuadrados.- Superficie Total: Cuarenta y un metros  
sesenta y siete decímetros cuadrados.- SEXTO PISO: Super-  
ficie Cubierta: Cuarenta y un metros sesenta y siete deci-  
metros cuadrados.-Total: Cuarenta y un metros sesenta y  
siete decímetros cuadrados.- SEPTIMO PISO: Superficie Cubier-  
ta: Cuarenta metros ochenta y dos decímetros cuadrados.-To-  
tal: Cuarenta metros ochenta y dos decímetros cuadrados.-  
PLANTA-AZOEZ: Superficie Cubierta: Cuarenta y tres metros.





PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
 ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

*[Handwritten signature]*  
 GERARDO RAMA  
 ESCRIBANO

treinta y cuatro decímetros cuadrados. - Semi-Cubierta: Un metro  
 y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. - Descubierta: Un  
 doscientos quince metros cuatro decímetros cuadrados. - Total  
 doscientos cincuenta y nueve metros noventa y tres decí-  
 metros cuadrados. - Superficie de Cubierta: Cuarenta y  
 tres metros ochenta y tres decímetros cuadrados. - Se-  
 mi-Cubierta Diecinueve metros ochenta y un decímetro cua-  
 drados. - Descubierta: Doscientos sesenta y tres metros ochenta y  
 seis decímetros cuadrados. - Total: Ochocientos veintidós metros  
 ochenta y siete decímetros cuadrados. - ARTICULO CUARTO: Uso  
 de las cosas y servicios comunes. - Cada propietario podrá  
 usar de las cosas comunes y de servicios comunes de conformidad  
 su destino, sin perjudicar a otros propietarios de derecho de los  
 demás. - El derecho de cada propietario sobre las cosas comunes  
 será proporcionado de acuerdo con el valor de su participación  
 la calidad de la ocupación asignada a cada una de las partes  
 del inmueble, así como la proporción establecida para  
 las Unidades de propiedad exclusiva en el contrato de racio-  
 do, no podrá modificarse sino por resolución unánime de los  
 copropietarios. - Cualesquiera de los contratos o conven-  
 ciones particulares que los propietarios celebren con terce-  
 ros respecto a su unidad exclusiva, no variarán la responsa-  
 bilidad que el titular del dominio tiene ante el condominio



de acuerdo a lo prescripto en el presente Reglamento. #ARTI-  
CULO QUINTO: Todos y cada uno de los copropietarios sus fa-  
miliares, personal de servicio, proveedores y visitas, tienen  
derecho al transito por los pasillos, escalera y espacios -  
comunes, debiendo respetar las normas que la administración  
fije al respecto. - Los propietarios tienen derecho al uso -  
de los servicios comunes de agua corriente, desague, luz eléc-  
trica por los pasillos, así como tambien de requerir los ser-  
vicios del portero, sujetandose a las normas legales y regla-  
mentarias vigentes y las particulares que establezcan la ad-  
ministración, ajustadas a aquellas. - Ningún propietario podrá  
usar de las cosas comunes, o las que formando parte de la -  
casa son de su exclusiva pertenencia, de un modo tal que pue-  
da causar molestia o perjuicio a los demás propietarios. - No  
podrá realizar por sí mismo reformas o trabajos que afecten  
las cosas comunes, ni sobre las exclusivamente suyas, si pue-  
den resultar con ello afectados los propietarios restantes  
aunque se trate de simples trabajos decorativos, salvo en -  
este último caso que queden visibles desde adentro del de-  
partamento. - ARTICULO SEXTO: Las unidades estarán destina-  
das exclusivamente a casa-habitación, con excepción de la -  
Unidad Funcional número uno, que se destinara a local de Ne-  
gocio para la realización de actividades comerciales. - La o





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

CERRADO RAMON FOR...  
Escritorio

obligación de destinar los restantes sectores independientes a vivienda familiar rige tanto para los propietarios y miembros de familias, como para quienes los alquilan o ceden.- En general, los departamentos no podrán ser usados para instalaciones de industrias, talleres, clínicas, oficinas públicas, remate, consultorio, casa de pensión, depósito o venta de mercaderías, restaurantes, alquilar de habitaciones con o sin mobiliario y otra actividad contraria a la tranquilidad, decencia, moralidad y buen nombre del edificio.- Queda prohibido arrojar toda clase de objetos o desperdicios en la vía pública y patios interiores; acumular basuras en los departamentos, las que deberá ser eliminadas en la forma que se reglamente, tenencia de animales, introducir materiales inflamables, explosivos o antimicrobianos, tender ropa en los tabiques, ventanas, balcones, debiendo hacerlo únicamente en los lugares destinados a tal fin.- Colocar en los tabiques divisorios, clavos o soportes que puedan perjudicar al departamento vecino; el transporte de muebles enseres y demás, por personas no competentes; los daños que puedan causarse por el transporte aún en la forma permitida, serán por cuenta del propietario que ordene el mismo o que sea dueño de dichos elementos; colocar estepas o armarios en los vestíbulos de entrada, corredores y



demás partes comunes, salvo las que se inserten en las puertas de los departamentos, que no excedan de quince o veinticinco centímetros. - En casos especiales, el administrador podrá disponer para los profesionales copropietarios la inserción de sus nombres en un tablero especial que será colocado en la puerta del edificio. - En general, todo hecho que pueda alterar el destino propio de la unidad o cosas comunes. - ARTICULO SEPTIMO: Cada propietario deberá permitir el ingreso a su departamento, de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común dispuestos por el administrador. - ARTICULO OCTAVO: Todas las obligaciones emanadas del presente Reglamento, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, inquilinos u ocupantes por cualquier título de cada departamento. - Los copropietarios quedan obligados a hacer conocer dichas obligaciones en caso de realizar contratos sobre sus unidades y hacer figurar en dichos actos, la cláusula del presente artículo. - En caso de cesión o enajenación de su departamento, el cedente o vendedor, se obligará a) Denunciar como parte integrante y esencial del acto, el presente Reglamento, a cuyos términos el comprador o cesionario debe expresar su conformidad en los actos que se celebren. - b) Comunicar por telegrama correlacionado al administrador el día y nombre y domicilio --





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

9  
ESTAMPADO ELECTRONICO

del nuevo propietario y fecha del acto, venta o cesión. - El nuevo adquirente será responsable de todos los gastos y erogaciones imputables al departamento enajenado. - c) Ceder al nuevo adquirente su cuota parte de los fondos de la administración para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, como asimismo su cuota parte de los fondos de reserva. - ARTICULO NOVENO: Son cargas comunes que los propietarios deberán soportar en proporción al valor de cada departamento asignado por el Artículo segundo del presente: a) Impuestos y tasas, si no se ha practicado la división prevista por la ley trece mil quinientos doce; b) Los salarios del portero y cargas sociales anexas así como los seguros del mismo. - c) Los gastos que originen los servicios de luz y otros servicios comunes, quedando entendido que el consumo de energía eléctrica y de gas de cada departamento corresponde al respectivo propietario. - d) Los gastos de reparación y conservación de las partes comunes del edificio y de las instalaciones efectuadas por el Administrador o propietarios autorizado debidamente. - e) Los gastos de administración seguro de incendio y remuneración del administrador. - La Unidad Funcional número uno, local de negocio, abonará por expensas comunes un veinte por ciento ( 20%) menos que el copropietario con menor porcen-

8



4

tual.- ARTICULO DECIMO: Las cargas comunes, así como la --  
contribución para atender a las mismas quedan determinadas  
para los respectivos propietarios por la proporción que co-  
rresponda a cada unidad de acuerdo al artículo segundo de  
este Reglamento, y su liquidación será mediante el pago --  
anticipado mensual y se practicará con cálculo prudencial  
que realice el Administrador y someta a la Aprobación de --  
la Asamblea.- Sin perjuicio de ello y en caso de que fuera  
necesario hacer frente a un gasto extraordinario, la admi-  
nistración podrá requerir las sumas correspondientes si no  
tuviese fondos.- Cada propietario contribuirá anualmente --  
con una suma de hasta quince por ciento del importe total  
del presupuesto anual.- Asimismo deberá contribuir cada pro-  
pietario con una suma oscilante entre el diez y el veinte  
por ciento del presupuesto total y anual de gastos, a efec-  
tos de crear el fondo de emergencia para solventar cual --  
quier imprevisto para este concepto pago, que deberá reali-  
zarse conjuntamente con la primer cuota mensual de cada --  
año.- Dichos importes serán depositados en una cuenta espe-  
cial por el Administrador, quien deberá rendir cuenta deta-  
llada del movimiento de dichos fondos a la Asamblea de Co-  
propietarios.- ARTICULO DECIMO PRIMERO: No cumpliendo el --  
propietario con el pago de las cuotas mensuales, entro el --





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

el primero y el cinco de cada mes, abonará un interés compensatorio del seis por ciento - mensual sobre cada una de ellas y si incurriese en incumplimiento de dos cuotas, vencido el plazo para el pago de la última y previa notificación extrajudicial por telegrama colacionado, será compelido por vía ejecutiva al remate del respectivo departamento. - Tendrá mérito ejecutivo para el cobro, la copia deidamente protocolizada de las actas de las reuniones celebradas de conformidad a este Reglamento, en que se acuerden las expensas con constancias de la cantidad líquida exigible y el plazo para abonarlas. - ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Administración: La finca será administrada por una persona o sociedad de existencia real designada a tal efecto por años por mayoría de los dos tercios de los copropietarios, computada en la forma que se establecerá. - El administrador procederá como mandatario a los efectos de la prescripción del artículo noventa, inciso a) de la Ley trece mil quinientos doce. - En principio el Administrador será designado en asamblea ordinaria, pero en caso de renuncia la designación podrá efectuarse en Asamblea Extraordinaria, hasta completar el período interrumpido. - El Administrador podrá ser removido por Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, con mayoría de votos no menor de dos tercios de los copropietarios presentes. - Compete



al Administrador además de lo prescripto al efecto por los artículos noveno, décimo primero y décimo quinto de la Ley trece mil quinientos doce, lo que a continuación se establece: a) Ejecutar las resoluciones del consorcio e interpretar e hacer cumplir el Reglamento de Copropiedad y el interno del edificio y en caso de divergencia con alguno de los copropietarios, convocar de inmediato a reunión extraordinaria con la debida anticipación. - b) Atender los gastos comunes para el mantenimiento del inmueble y ordenar las reparaciones indispensables y urgentes para tal fin. - c) Hacer rubricar los libros de acta y de administración, de acuerdo con el artículo quinto del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional número dieciocho mil setecientos treinta y cuatro, del año mil novecientos cuarenta y nueve. - d) Presentar el plan anual de gastos y el balance, inventario, rendiciones de cuentas y demás documentación que lo exija la reunión de propietarios. - Anualmente, transcurrido el término de noventa (90) días desde la presentación de las cuentas de inversión si éstas no hubiesen sido aprobadas en reunión las entregarán a cada uno de los propietarios, quedando definitivamente aprobadas si no son observadas en los treinta días corridos subsiguientes de entrega; a) Certificar las cuentas de gastos comunes de acuerdo con el artículo...





PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

Decreto del Poder Ejecutivo Nacional número dieciocho mil-  
su  
setecientos treinta y cuatro y en/caso, la copia de las -  
actas correspondientes de acuerdo con el artículo quinto -  
del mismo decreto; f) Llevar el libro de Administración, custo-  
diar los títulos de propiedad del inmueble originarios y -  
demás documentación relacionada con el bien conjunto.-Lle-  
var las cuentas corrientes de cada propietario, manteniendo  
al día la nómina y domicilio legal de los titulares del do-  
minio de cada unidad.-A tal fin, se valdrá del antecedente-  
de haber tenido que extender los certificados por expensas  
comunes, para asegurarse de cambios experimentados en los -  
dominios de los departamentos.-g) Designar al portero y de-  
más personal necesario y despedirlo.-h) Efectuar las cita-  
ciones para las reuniones ordinarias y para las extraordi-  
narias.-i) Presentarse en representación del consorcio en -  
todas clases de juicios o asuntos que se sigan al conjunto  
de copropietarios, o en los que el consorcio sea actor o de-  
mandado, por causas inherentes al edificio o conexas con la  
propiedad del mismo y en las cuales no tuviera interés di-  
recto o mediato el Administrador.-A tal fin se le confieren  
las facultades de entablar y contestar demandas, reconven-  
ciones, presentándose con escritos, producir toda clase de -  
pruebas, hacer manifestaciones, realizar transacciones, ini-



4

ciar desalojos, trámites ejecutivos, sucesorios todas las facultades que correspondan al poder general para juicio.- Asimismo, se le confieren estas facultades para actuar en juicio del consorcio contra el propietario que no diere cumplimiento a las obligaciones que correspondan o con el pago de las expensas comunes, facultándolo también a solicitar el remate en caso necesario, del departamento del propietario que hubiere incurrido en tal incumplimiento.- A tal fin se le autoriza a sustituir el presente mandato, entodo o en parte.- De acuerdo con éstas facultades podrá pedir por sí, las medidas judiciales de seguridad o apremio que fueren necesarias.- Podrán representar al consorcio ante las reparticiones Nacionales, Provinciales o Municipales y en general, será el ejecutante de las resoluciones de las Asambleas a cuyo efecto tendrá la representación del consorcio de propietarios por todos los efectos y fines de su cometido-

ARTICULO DECIMO TERCERO: Reuniones de copropietarios.- Los copropietarios para las deliberaciones y decisiones, celebrarán reuniones ordinarias y extraordinarias, a cuyos efectos deberán acreditar la condición de titular del dominio de cada unidad de propiedad exclusiva, mediante la presentación al constituirse las Asambleas, del testimonio del título de propiedad respectivo o documento fehaciente.- Que-





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

da establecido: a) Citaciones y lugar.- La citación se remitirá al domicilio legal o en su defecto al departamento objeto de la propiedad, por carta certificada, que indique el carácter y motivo de la reunión por telegrama colacionado, con una anticipación no menor de quince días corridos contados desde la certificación postal o emisión del telegrama.- Celebrada a la hora en que ella se fije con una tolerancia de treinta minutos.- b) Asambleas Ordinarias. Las Asambleas Ordinarias se celebrarán anualmente, dentro del mes de enero de cada año.- En cada una de ellas se procederá a considerar los informes, balances, rendición de cuentas del Administrador y el cálculo que hubiere practicado a los efectos de fijar o modificar las cuotas periódicas correspondientes a los distintos copropietarios o cobrar durante el ejercicio siguiente. Estas asambleas se celebrarán con el número de copropietarios, sean representados o excusados, que concurren. c) Asambleas Extraordinarias; Tendrán lugar cuando el Administrador cite al efecto o lo hagan un tercio del número de los mismos, o se celebren estando presentes la totalidad de los copropietarios, sean representados o excusados.- d) Presidencia y Secretaria: Las reuniones serán presididas por el Administrador, en cuya ausencia, el núcleo de copropietarios podrá elegir un Presidente ad-hoc



diante constitución previa de la sesión presidida para en  
ta emergencia por el de mayor edad.-El presidente de la --  
reunión de copropietarios designará uno o más secretarios  
para actuar por el lapso que se establezca, que deberán ser  
copropietarios, quienes tendrán a su cargo las actas y re-  
frendarán la firma del presidente, todo según lo resuelva --  
en sesión del voto de los propietarios. e) Reglas para deli-  
berar.-Determinado el día de la reunión y llegada la hora-  
fijada al efecto, después de la tolerancia establecida en --  
la citación, los presentes se constituirán de acuerdo con el  
inciso anterior.-Si hubiera quorum suficiente, según sea la  
índole del asunto a decidir, se abrirá el debate, determinan-  
dose en primer lugar, por asunto a decidir, el tiempo que ca-  
da participante podrá estar en el uso de la palabra.-Las --  
demás reglas para la organización de las sesiones, las sen-  
cionarán los propietarios constituidos en reunión.-En caso  
de no lograrse la mayoría necesaria para la reunión, se po-  
drá optar por lo siguiente: a) Efectuar una segunda cita --  
ción para dentro de los quince días posteriores, en cuyo ca-  
so la reunión será válida cualesquiera sea el número de co-  
currentes; y b) Solicitar del Juez competente, el procedi-  
miento especial en forma "Sumarísima", a que se refiere el --  
Artículo décimo de la Ley trece mil quinientos doce; f) Quo --





PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

rum y cómputo de votos: El quorum necesario para sesionar se computará según la índole del asunto a considerar por las siguientes formas: Primero: Quorum numérico: Entendiéndose que cada propietario tiene un voto por cada unidad de propiedad exclusiva de la que sea titular del dominio con la unificación de representación que corresponda en caso de condominio sobre la misma. - Para desempate, el Presidente tiene un voto numérico, además de su voto ya computado, en caso de ser copropietario. - Segundo: Quorum por proporción: Entendiéndose que el voto tiene un valor en relación a las partes respectivas, tomándose al efecto el índice porcentual establecido en el artículo segundo de este instrumento. - En caso de empate, el presidente tiene un voto numérico, además de su proporción ya computada en caso de ser copropietario.

g) Mayoría necesaria: Por forma numérica se resolverán los siguientes asuntos, con la mayoría de la mitad más uno de los copropietarios que en cada especificación se establece la aceptación o modificación del Reglamento interno del edificio. - Las reglas para deliberar y todo otro asunto de mera Administración, que no implique erogaciones y gastos y no tenga impuesta - mayoría especial. - Por proporción de mayoría de más de la mitad, se resolverán los siguientes asuntos: los de interés común a que se refiere el Artículo -



diez de la Ley trece mil quinientos doce.-Fijación de los  
sueldos y remuneraciones del portero y demás personal del  
edificio común. A los efectos de la colaboración directa con  
el Administrador, la Asamblea designará de su seno anualmen-  
te, un consejo de Administración, compuesto de tres personas  
que se entenderá con el Administrador en representación del  
consorcio, en todo lo relativo a la administración del edi-  
ficio.-La venta del terreno y materiales en caso de destruc-  
ción total o parcial del inmueble común, de acuerdo con el  
artículo segundo de la Ley trece mil quinientos doce.-La  
demolición y venta del terreno y materiales en el caso de  
vetustez del edificio, de acuerdo con el artículo diez de  
la ley trece mil quinientos doce.-Por mayoría de votos no-  
menor a dos tercios se resolverán los siguientes asuntos -  
Nombramientos del Administrador, establecer su remuneración  
y removerlo.-Modificar el presente Reglamento de Copropie-  
dad y Administración, en lo que no exigiere la unanimidad -  
para resolver.-Otorgar poderes especiales, salvo el caso de  
que para la resolución de copropietarios se requiera la --  
unanimidad de voluntades, en cuyo supuesto, el poder espe- --  
cial será conferido cumpliendo este requisito.-Para reali-  
zar innovaciones o mejoras en el inmueble.-Por consenti-  
miento unánime de todos los copropietarios, se podrá: Esta





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

blecar sobre la calidad de la ocupación asignada a las respectivas partes del inmueble y acerca de la proporción exclusiva en consideración al total.--Para la realización de toda nueva obra que afecte al inmueble común, con el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el último construido o excavaciones, sótanos, etcétera, bajo la planta baja o subsuelo existente.--Para obligarse con gravámenes hipotecarios y otros derechos sobre la totalidad del inmueble común.--h) Representaciones.--Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios con poderes suficientes para deliberar y resolver, pudiendo ser el representante otro propietario o un tercero.--Las autorizaciones así conferidas no podrán contener restricción alguna para el ejercicio de su representación, ya sea para tratar asuntos incluidos en el orden del día o cualquiera que se tratare con carácter extraordinario.--No será admitida la opinión por escrito sobre los asuntos que se trate.--Cada propietario deberá concurrir a las asambleas personalmente o por apoderado.--ARTICULO DECIMO CUARTO: Certificados: Que dan autorizados a expedir y firmar las siguientes certificaciones bajo la responsabilidad a que hubiere lugar: a) El Administrador, para el certificado sobre deudas por expensas comunes, de acuerdo con el artículo sexto del Decreto-

13



del Poder Ejecutivo Nacional número dieciocho mil setecientos treinta y cuatro/cuarenta y nueve.-b) El secretario que haya actuado en la correspondiente reunión o en su defecto el Administrador, para el certificado de la copia de la respectiva acta, de acuerdo con el artículo quince del Decreto citado.-ARTICULO DECIMO QUINTO: Jurisdicción y constitución de domicilio especial: El hecho de ser titular del dominio de cada uno de los departamentos del edificio a que se refiere el presente Reglamento o integrante del consorcio como propietario forzoso sobre el terreno y las demás cosas comunes del inmueble general, importa el conocimiento y aceptación de esta reglamentación, que se pondrá en conocimiento de cada propietario y se considerará como complemento del título de propiedad de los mismos, así como la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este Reglamento, a la jurisdicción de los Tribunales Nacionales de la Capital Federal, quedando convenido expresamente que los domicilios especiales constituidos no han de importar prórroga jurisdiccional y que solo quedan establecidos al efecto de recibir las notificaciones, sean judiciales o extrajudiciales.- ARTICULO DECIMO SEXTO: Hasta la realización de la Primera Asamblea de Copropietarios queda designado Administrador del-





PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO

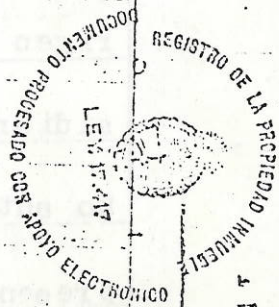
edificio, el señor ESTEBAN PASCUAL CARCAVALLO, quien no --  
percibirá suma alguna en concepto de honorarios por el e--  
jercicio de la Administración.- TODO AQUELLO no previsto --  
en el presente Reglamento, se regirá por la ley 13.512, su  
Decreto Reglamentario y disposiciones complementarias que--  
rigen la Propiedad Horizontal, aplicandose en lo demas sub  
sidiariamente el Código Civil.- EN ESTE ESTADO Yo Escriba--  
no autorizante hago constar: Que el inmueble motivo de la--  
presente se halla asegurado contra el riesgo de incendio --  
en su totalidad, en la Caja Nacional de Ahorro y Seguro --  
por la suma de Cincuenta millones de pesos, según póliza --  
numero Noventa mil trescientos tres ( 90.303), vigente y --  
con vencimiento el día once de abril de mil novecientos se--  
tenta y nueve.- Asimismo hago constar que en el plano cita--  
do existe la siguiente nota: "del cotejo del presente pla--  
no con el de obra aprobado efectuado por el profesional, --  
surge que no existen construcciones realizadas sin permiso  
a la fecha de la mensura. Se cumplen los artículos 1º y 2º  
de la ley 13.512.- Y el Señor Carcavallo continúa diciendo  
Que deja formalizado el presente Reglamento el que se re--  
jirá por las cláusulas precedentes y lo prescripto por la  
la ley 13.512 y sus Decretos Reglamentarios, en lo no pre--  
visto.- LEIDA y ratificada la firma ante mí, doy fé. - - -

14



Mat 20-2354/0

Entre líneas: NÚMERO 5/10/10 del señor Carrero  
no continúa el caso: Que dejó formalizado. Toda la



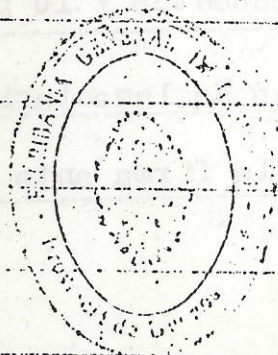
*[Handwritten signature]*

En fe de mi:

*[Handwritten signature]*

GERARDO RAMON ZORZA  
ESCRIBANO ADSCRITO

Concuerda con su matriz, doy fé. PARA el presente expedido  
el presente PRIMER TESTIMONIO fotomecanizado en fo-  
lios simples que sello y firmo en el lugar y fecha de  
su otorgamiento.



GERARDO RAMON ZORZA  
ESCRIBANO ADSCRITO

*[Handwritten signature]*

MINISTERIO DE JUSTICIA  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
L. N. 17.714  
Escritura N. 20-2354/0  
EJECUTIVA N. 17-5-78  
Escritura N. 20-2354/0

*[Handwritten signature]*  
Escritura N. 20-2354/0