



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.986 - RUBRICA

REGI. 68 4192

LUIS JAVIER BEEBINO PEREYRA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL
039840699

tres mil nueve

Para el otorgamiento en el presente
Bollo de act. notarial
Cadastral
Escriba

1 REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION: AVENIDA CORDOBA NUMEROS
2 1557/61-CAPITAL FEDERAL, de propiedad de "PELEGRINI Y CIA. SOCIEDAD
3 ANONIMA".- ESCRITURA NUMERO MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO. En la ciudad
4 de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a catorce de sep-
5 tiembre de mil novecientos noventa y dos, ante mí, Escribano Público,
6 comparece don Carmelo SERAFINI, titular de la Cédula de Identidad de la
7 Policía Federal número 5.047.060, italiano, casado, mayor de edad, ve-
8 cinco de la localidad de El Palomar, Provincia de Buenos Aires, de cuyo
9 conocimiento doy fe, quien concurre en su carácter de mandatario de la
10 sociedad que gira en esta ciudad bajo el rubro de "PELEGRINI Y CIA. SO-
11 CIEDAD ANONIMA", con domicilio legal en la calle Bermúdez número 1624,
12 acreditando la representación invocada con el poder que será objeto de
13 relación más adelante, asegurando que el mismo se encuentra vigente. Y
14 en tal virtud expone: Que su representada es propietaria de un lote de
15 terreno con todo lo en él edificado, plantado y demás adherido al sue-
16 lo, ubicado en la Zona Norte de esta ciudad, Parroquia del Socorro, que
17 según título tiene frente a la Avenida Córdoba números 1557 al 1561,
18 entre las de Paraná y Montevideo, edificada sobre el lote de terreno
19 compuesto de 7,36 metros de frente al Sud por 43,40 metros de fondo en
20 el costado Este y 43,55 metros en el del Oeste, lindando: por su expre-
21 sado frente con la Avenida Córdoba, por el fondo con Paulino Bravo, por
22 el Este con Manuel Atucha y por el Oeste con Alejo Samudio, previnién-
23 dose que las medidas expresadas deben considerarse con lo poco más o
24 menos que resulte dentro de los citados linderos, por realizarse esta
25 venta "ad-corporis". NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción 20, Sección





PROTOKOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840699

7, Manzana 27, Parcela 26. Y según plano de mensura particular y divi- 26
sión por el régimen de la Ley 13.512 de propiedad Horizontal, confec- 27
cionado por el Ingeniero Civil Moisés Rosenblum y aprobado por la Muni- 28
cipalidad de la Ciudad de Buenos Aires con fecha primero del corriente 29
mes y año, bajo la característica MH-937-92, un ejemplar del cual agre- 30
go por cabeza de la presente, el inmueble tiene frente a la AVENIDA 31
CORDOBA números MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE y MIL QUINIENTOS SE- 32
SENTA Y UNO, entre las calles Paraná y Montevideo, se designa como PAR- 33
CELA VEINTISEIS y se compone de las siguientes medidas lineales y lin- 34
deros: 7,25 metros en su frente al Sud, línea A-B, lindando con la Ave- 35
nida Córdoba; 43,37 metros en su costado Oeste, línea B-C, lindando con 36
la parcela 25; 7,48 metros en su contrafrente al Norte, línea C-D, lin- 37
dando con parte de las parcelas 9 y 8; y 43,05 metros en su costado Es- 38
te, línea D-A, lindando con la parcela 27. Sus medidas angulares son 39
las siguientes: ángulo A: 91 grados 11 minutos, ángulo B: 89 grados 08 40
minutos, ángulo C: 88 grados 23 minutos y ángulo D: 91 grados 18 minu- 41
tos. Balance de superficies: superficie según mensura de la parcela 26: 42
318,25 metros cuadrados; superficie según título: 319,98 metros cuadra- 43
dos; diferencia en menos: 1,73 metro cuadrado. Sobre el lote se halla 44
construido un edificio, el que según el citado plano consta de planta 45
sótano, planta baja, trece pisos altos y planta azotea, con un total de 46
catorce unidades funcionales y trece unidades complementarias. Por las 47
características indicadas, el edificio reúne las exigencias de los ar- 48
tículos primero y segundo de la Ley 13.512, con un total de superficies 49
de unidades funcionales de 1.992,46 metros cuadrados y una de unidades 50



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.980 - RUBRICA



3010

tres mil diez

LUIS JAVIER BEEBINO KEBEYBA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL
A 039840700

1 complementarias de 26,05 metros cuadrados. Y el compareciente continúa
2 diciendo: Que habiendo resuelto dividir por el régimen de Propiedad Ho-
3 rizontal el referido inmueble, adopta en nombre de su representada, el
4 presente Reglamento de Copropiedad y Administración, como complemento
5 de la ley 13.512. TITULO PRIMERO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS. ARTICULO
6 PRIMERO: A los efectos de este instrumento y de acuerdo con el artículo
7 noveno de la Ley 13.512, queda constituido el consorcio que se denomi-
8 nará "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO AVENIDA CORDOBA NUMEROS
9 MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE Y MIL QUINIENTOS SESENTA Y UNO-CAPITAL
10 FEDERAL", con domicilio real y especial en la misma finca, representado
11 por el administrador que se designa más adelante. Son miembros legales
12 del mismo todos los propietarios de las unidades integrantes del edifi-
13 cio, desde la respectiva fecha de adquisición del dominio de la corres-
14 pondiente unidad y sus sucesores por cualquier título, los que tomarán
15 el lugar en la entidad "ipso jure", por el solo hecho de la transmi-
16 sión. En caso de usufructo, habitación, locación, comodato o cualquier
17 otra clase de acto, hecho o convención que confiera posesión, tenencia
18 o uso y goce sobre la correspondiente unidad que no sea a título de
19 dueño, no tendrá el titular de dicho derecho intervención en el consor-
20 cio, permaneciendo el nudo propietario en cuanto a sus responsabilidades
21 y obligaciones para con él, así como en el ejercicio de todos sus dere-
22 chos, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados con
23 terceros, sin perjuicio de su facultad de conferir poder. A los efectos
24 del artículo tercero, inciso 10) del Decreto del Poder Ejecutivo Nacio-
25 nal número 18.734/49, los copropietarios actuales y futuros deberán, al



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840700

adquirir el dominio de su respectiva unidad, convenir por escrito con 26
el consorcio domicilio especial dentro de la jurisdicción que rija al 27
de la entidad, en el que valdrán las notificaciones, citaciones y comu- 28
nicaciones de toda especie atinentes a sus relaciones con la misma, 29
salvo que para ello quede expresamente determinado el domicilio real 30
del condominio en lo que a él concierne. De no formularse el convenio, 31
dichas notificaciones se tendrán por válidas en la unidad de su propie- 32
dad, ello sin perjuicio de la jurisdicción, que será en todos los casos 33
la del domicilio especial del consorcio. TITULO SEGUNDO: PARTES ESTRUC- 34
TURALES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA. ARTICULO SEGUNDO: Cada propietario será 35
dueño exclusivo de su unidad, según los términos de su título de adqui- 36
sición y planos registrados, dentro de cuyo ámbito podrá ejercer todos 37
sus derechos de dominio, en cuanto no afecten las disposiciones de la 38
Ley 13.512, sus decretos reglamentarios y el presente instrumento. Asi- 39
mismo será copropietario del terreno y cosas comunes en la proporción 40
que se establece para cada unidad a continuación: UNIDADES FUNCIONALES: 41
UNIDAD FUNCIONAL número UNO, se desarrolla en la PLANTA SOTANO y PLANTA 42
BAJA: compuesta de las siguientes superficies: en la planta sótano: su- 43
perficie cubierta y total para la planta de 110,81 metros cuadrados; y 44
en la planta baja: superficie cubierta de 160,41 metros cuadrados, se- 45
micubierta de 6,66 metros cuadrados, descubierta de 82,77 metros cua- 46
drados y superpuesta interior de entrepiso cubierta y total de 39,26 47
metros cuadrados, lo que hace un total en el piso de 289,10 metros cua- 48
drados y un total para la unidad funcional de TRESCIENTOS NOVENTA Y 49
NUEVE METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un 50



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12990 - RUBRICA



3011

tres mil once

LUIS JAVIER BEEENO PEBEYRA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL
039840701

1 porcentual de VEINTIOCHO ENTEROS con NOVENTA Y UN CENTESIMOS POR CIEN-

2 TO. UNIDAD FUNCIONAL número DOS, ubicada en el PRIMER PISO: compuesta

3 de una superficie cubierta de 171,63 metros cuadrados y una descubierta

4 de 12,30 metros cuadrados, lo que hace un total para la unidad funcio-

5 nal de CIENTO OCHENTA Y TRES METROS NOVENTA Y TRES DECIMETROS CUADRA-

6 DOS, correspondiéndole un porcentual de SIETE ENTEROS con NOVENTA Y

7 CINCO CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD FUNCIONAL número TRES, ubicada en

8 el SEGUNDO PISO: compuesta de una superficie cubierta de 110,85 metros

9 cuadrados, una semicubierta de 2,04 metros cuadrados y una descubierta

10 60,02 metros cuadrados, lo que hace un total para la unidad funcional

11 de CIENTO SETENTA Y DOS METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, co-

12 rrespondiéndole un porcentual de CINCO ENTEROS con VEINTITRES CENTESI-

13 MOS POR CIENTO. UNIDAD FUNCIONAL número CUATRO, ubicada en el TERCER

14 PISO: compuesta de una superficie cubierta y total de CIENTO DOCE ME-

15 TROS CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un porcen-

16 tual de CINCO ENTEROS con VEINTIUN CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD FUN-

17 CIONAL número CINCO, ubicada en el CUARTO PISO: compuesta de una super-

18 ficie cubierta y total de CIENTO DOCE METROS CUARENTA Y DOS DECIMETROS

19 CUADRADOS, correspondiéndole un porcentual de CINCO ENTEROS con VEIN-

20 TIUN CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD FUNCIONAL número SEIS, ubicada en el

21 QUINTO PISO: compuesta de una superficie cubierta y total de CIENTO DO-

22 CE METROS CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un

23 porcentual de CINCO ENTEROS con VEINTIUN CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD

24 FUNCIONAL número SIETE, ubicada en el SEXTO PISO: compuesta de una su-

25 perficie cubierta y total de CIENTO DOCE METROS CUARENTA Y DOS DECIME-



PROCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840701

TROS CUADRADOS, correspondiéndole un porcentual de CINCO ENTEROS con 26
VEINTIUN CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD FUNCIONAL número OCHO, ubicada 27
en el SEPTIMO PISO: compuesta de una superficie cubierta y total de 28
CIENTO DOCE METROS CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole 29
dole un porcentual de CINCO ENTEROS con VEINTIUN CENTESIMOS POR CIENTO. 30
UNIDAD FUNCIONAL número NUEVE, ubicada en el OCTAVO PISO: compuesta de 31
una superficie cubierta y total de CIENTO DOCE METROS CUARENTA Y DOS 32
DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un porcentual de CINCO ENTEROS 33
con VEINTIUN CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ, ubi- 34
cada en el NOVENO PISO: compuesta de una superficie cubierta y total de 35
CIENTO DOCE METROS CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole 36
dole un porcentual de CINCO ENTEROS con VEINTIUN CENTESIMOS POR CIENTO. 37
UNIDAD FUNCIONAL número ONCE, ubicada en el DECIMO PISO: compuesta de 38
una superficie cubierta y total de CIENTO DOCE METROS CUARENTA Y DOS 39
DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un porcentual de CINCO ENTEROS 40
con VEINTIUN CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD FUNCIONAL número DOCE, ubi- 41
cada en el DECIMO PRIMER PISO: compuesta de una superficie cubierta y 42
total de CIENTO DOCE METROS CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, co- 43
rrespondiéndole un porcentual de CINCO ENTEROS con VEINTIUN CENTESIMOS 44
POR CIENTO. UNIDAD FUNCIONAL número TRECE, ubicada en el DECIMO SEGUNDO 45
PISO: compuesta de una superficie cubierta y total de CIENTO DOCE ME- 46
TROS CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un porcen- 47
tual de CINCO ENTEROS con VEINTIUN CENTESIMOS POR CIENTO. Y UNIDAD FUN- 48
CIONAL número CATORCE, ubicada en el DECIMO TERCER PISO: compuesta de 49
una superficie cubierta de 99,50 metros cuadrados y una descubierta de 50



PROCOLO NOTARIAL
LEY 12990 - BUENOS AIRES



3012

tres mil doce

LUIS JAMIER BEEBINO PEREYRA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROCOLOS NOTARIALES
COLEGIO DE EScriBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL
039840702

1 12,01 metros cuadrados, lo que hace un total para la unidad funcional
2 de CIENTO ONCE METROS CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, correspon-
3 diéndole un porcentual de CUATRO ENTEROS con SESENTA Y UN CENTESIMOS
4 POR CIENTO. Y UNIDADES COMPLEMENTARIAS, todas ubicadas en la PLANTA SO-
5 TANO: UNIDAD COMPLEMENTARIA número I: compuesta de una superficie cu-
6 bierta y total de UN METRO SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS, co-
7 rrespondiéndole un porcentual de OCHO CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD
8 COMPLEMENTARIA número II: compuesta de una superficie cubierta y total
9 de UN METRO SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un
10 porcentual de OCHO CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD COMPLEMENTARIA número
11 III: compuesta de una superficie cubierta y total de TRES METROS DOS
12 DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un porcentual de CATORCE CENTE-
13 SIMOS POR CIENTO. UNIDAD COMPLEMENTARIA número IV: compuesta de una su-
14 perficie cubierta y total de UN METRO SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUA-
15 DRADOS, correspondiéndole un porcentual de OCHO CENTESIMOS POR CIENTO.
16 UNIDAD FUNCIONAL número V: compuesta de una superficie cubierta y total
17 de UN METRO OCHENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un
18 porcentual de OCHO CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD COMPLEMENTARIA número VI:
19 compuesta de una superficie cubierta y total de UN METRO OCHENTA Y UN
20 DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un porcentual de OCHO CENTESI-
21 MOS POR CIENTO. UNIDAD COMPLEMENTARIA número VII: compuesta de una superfi-
22 cie cubierta y total de UN METRO SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS,
23 correspondiéndole un porcentual de OCHO CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD
24 COMPLEMENTARIA número VIII: compuesta de una superficie cubierta y to-
25 tal de UN METRO OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole



PROCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840702

le un porcentual de NUEVE CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD COMPLEMENTARIA 26
número IX: compuesta de una superficie cubierta y total de UN METRO 27
OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un porcentual 28
de NUEVE CENTESIMOS POR CIENTO. UNIDAD COMPLEMENTARIA número X: com- 29
puesta de una superficie cubierta y total de UN METRO SETENTA Y CUATRO 30
DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un porcentual de OCHO CENTESI- 31
MOS POR CIENTO. UNIDAD COMPLEMENTARIA número XI: compuesta de una su- 32
perficie cubierta y total de TRES METROS TREINTA Y UN DECIMETROS CUA- 33
DRADOS, correspondiéndole un porcentual de QUINCE CENTESIMOS POR CIEN- 34
TO. UNIDAD COMPLEMENTARIA número XII: compuesta de una superficie cu- 35
bierta y total de UN METRO NOVENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, corres- 36
pondiéndole un porcentual de NUEVE CENTESIMOS POR CIENTO. Y UNIDAD COM- 37
PLEMENTARIA número XIII: compuesta de una superficie cubierta y total 38
de UN METRO SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un 39
porcentual de OCHO CENTESIMOS POR CIENTO. La unidad funcional número 40
uno tiene entrada independiente por el número 1557 de la Avenida Córdo- 41
ba y las unidades funcionales dos a catorce tienen entrada común por el 42
número 1561 de la misma Avenida. ARTICULO TERCERO: Son de propiedad co- 43
mún, en concordancia con lo dispuesto por los artículos 2º y 3º de la 44
ley 13.512 y pertenecen a todos los copropietarios en condominio y en 45
la proporción que para cada una de las unidades se ha indicado en el 46
artículo anterior: el terreno, los cimientos, muros maestros y diviso- 47
rios, vereda de la calle, muros exteriores del frente y contrafrente, 48
aire y luz divisorios de las unidades, la entrada y puerta de entrada 49
por el número 1561, hall de entrada, pasillos, ascensores, depósito, 50



PROTOKOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



3013

tres mil trece

LUIS JAVIER BEEBING REBEYBA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL
A 03984070 3



1 sala de bombeo; bajo recorrido de escalera, tanque de bombeo y medido-
 2 res de electricidad en el sótano; medidores de gas en la planta baja;
 3 alero en cada uno de los pisos tercero a décimo tercero; las dependen-
 4 cias para el porvero, sala de máquinas, tanque de reserva, todo en la
 5 azotea y la azotea propiamente dicha; escaleras, cañerías de conducción
 6 de gas, electricidad, agua y teléfono hasta la parte de ellos que se
 7 encuentre en los sectores de propiedad exclusiva, punto a partir del
 8 cual aquellas tendrán el carácter de propias, los extinguidores de in-
 9 cendio, las galerías de desagües pluviales y de alimentación de agua
 10 fría, éstas últimas hasta la respectiva conexión correspondiente a cada
 11 unidad, los techos y todos los artefactos, implementos y accesorios del
 12 edificio existentes para el servicio común y sobre los cuales no pueden
 13 alegar dominio privativo los dueños de las unidades. Detalle de super-
 14 ficies comunes: en la planta sótano: cubierta y total de 81,46 metros
 15 cuadrados; en la planta baja: cubierta de 49,66 metros cuadrados y se-
 16 micubierta de 18,75 metros cuadrados, lo que hace un total en la planta
 17 de 68,41 metros cuadrados; en el primer piso: cubierta y total de 43,96
 18 metros cuadrados, en el segundo piso: cubierta y total de 39,95 metros
 19 cuadrados; en los pisos tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octa-
 20 vo, noveno, décimo, décimo primero y décimo segundo: cubierta y total
 21 de 33,44 metros cuadrados en cada uno; en el décimo tercer piso: cu-
 22 bierta y total de 34,35 metros cuadrados y en la planta azotea: /94,49
 23 metros cuadrados y semicubierta de 37,40 metros cuadrados, lo que hace
 24 un total en la planta de 131,89 metros cuadrados. Total de superficie
 25 cubierta común: 678,27 metros cuadrados; total de superficie semicu-



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840703

bierta común: 18,75 metros cuadrados; total de superficie descubierta 26
común de 37,40 metros cuadrados; total de superficies comunes: 734,42 27
metros cuadrados. TITULO TERCERO: EL USO DE LAS COSAS Y SERVICIOS COMU- 28
NES. ARTICULO CUARTO: Se practicará de acuerdo con el sentido y limita- 29
ción que indica el artículo 3° de la Ley 13.512, son sujeción a los de- 30
talles que establecerá el reglamento interno del edificio. En el mismo 31
se fijarán los horarios de apertura y cierre general de la puerta de 32
entrada, los de iluminación de los ambientes comunes, los de acceso de 33
repartidores y los de mudanza o traslado de objetos y muebles volumi- 34
nosos, las normas para utilización de ascensor, de aparatos sonoros y 35
cuantas otras disposiciones los copropietarios resuelvan incluir en el 36
mismo, con miras a mantener la tranquilidad y bienestar de los ocupan- 37
tes y la seguridad, limpieza y decoro del edificio. TITULO CUARTO: DES- 38
TINO DE LAS DIFERENTES PARTES DEL EDIFICIO. ARTICULO QUINTO: a) PARTES 39
DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: La unidad funcional número 1 será destinada a 40
local negocio, donde podrá desarrollarse cualquier actividad comercial lí 41
cita. Por ejemplo, podrán instalarse restaurantes, bares, confiterías, auto 42
servicios de comestibles y otros ramos, que incluyen la elaboración y co 43
mercialización de los productos que hacen a las citadas actividades, in- 44
harinas, embutidos y cualquier otro elemento relacionado con este rubro. No 45
cluso la venta de frutas, verduras, legumbres, cereales, ~~o~~ instalarse in- 46
/salvo las previstas, ni talleres mecánicos, gomerías o carnicerías, 47
dustrias de ninguna clase, /empresas de pompas fúnebres o cualquier otro 48
ramo que por sí pueda originar molestias a los vecinos por ruidos exce- 49
sivos o emanaciones desagradables o nocivas para los mismos y que de 50
cualquier forma afecten al decoro y las buenas costumbres. Las unidades
funcionales 2 a 14 sólo podrán ser destinadas a oficinas para el ejer-



3014

tres mil catorce

LUIS JAVIER BEEBINO PEREYRA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL

1 cicio de las actividades comerciales o profesionales que desarrollen
2 sus propietarios o quienes las ocupen. Y las unidades complementarias I
3 a XIII serán destinadas a bauleras. b) PARTES DE USO COMUN: Son las es-
4 pecificadas en el artículo tercero de este reglamento y tendrán el uso
5 conforme a su calidad de tales y el uso específico de cada una. ARTICU-
6 LO SEXTO: La calidad de la ocupación asignada a las respectivas partes
7 del inmueble, así como también la proporción establecida para las uni-
8 dades, no podrá modificarse sino por resolución de todos los copropie-
9 tarios en forma unánime. Cualesquiera sean los contratos o compromisos
10 particulares que los propietarios de las unidades celebren con terce-
11 ros, no variará su responsabilidad frente al Consorcio, de acuerdo con
12 el presente instrumento. Se hace constar que el propietario de la uni-
13 dad funcional número uno de la planta baja (local negocio), podrá te-
14 char la superficie descubierta que corresponde a patio, en forma par-
15 cial o total y en la oportunidad que considere sea conveniente, sin el
16 consentimiento de los demás copropietarios. TITULO QUINTO: CARGAS Y
17 CONTRIBUCIONES PARA ATENDER LAS PARTES COMUNES. ARTICULO SEPTIMO: Que-
18 dan entendidas por cargas y contribuciones, todos aquellos gastos nece-
19 sarios y obligatorios que gravitan sobre el edificio o sobre alguna de
20 las partes del mismo en su calidad de cosa común. Por ejemplo, todos
21 los que atienden a la conservación y reparación de las partes y bienes
22 comunes, primas de seguros, obras nuevas, innovaciones y mejoras auto-
23 rizadas, gastos de reconstrucción y honorarios de profesionales y en
24 general cualquier gasto o servicio que se origine en la resolución vá-
25 lida de los consorcistas, de acuerdo con lo establecido por la Ley



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840704

13.512 y el presente reglamento. ARTICULO OCTAVO: Las cargas y contri- 26
buciones comienzan por los copropietarios desde el mismo día en que ad- 27
quieren dicho carácter, por la proporción especial que más adelante se- 28
/asigna
/a cada unidad de -- exclusiva propiedad, a excepción de la unidad fun- 29
cional número uno, que es local negocio de sótano y planta baja, la que 30
no abonará gastos de ascensor, energía eléctrica del mismo, luz y ele- 31
mentos lumínicos de pasillos y paliers y sí los gastos comunes y expensas 32
/extraordinarias relativas a su condición
/ de local. Dichas cargas y contribuciones serán soportadas mediante el 33
pago de cuotas mensuales anticipadas, de acuerdo con el cálculo pruden- 34
cial que realice el administrador, con la aprobación de la asamblea. 35
ARTICULO NOVENO: Para responder a gastos extraordinarios, urgentes e 36
imprevistos se formará un fondo de reserva permanente. Dicho fondo será 37
provisto por los copropietarios. El mismo podrá ser aumentado o dismi- 38
nuido por resolución de la Asamblea. En caso de venta de cualquiera de 39
las unidades, el transmitente deberá subrogar en el adquirente todos 40
los derechos que a su favor arroje dicha cuenta. Los importes del refe- 41
rido fondo que se utilicen para cualquiera de los fines previstos, de- 42
berán ser repuestos por los copropietarios en la proporción que les co- 43
rrespondan, dentro de los cinco días de haberles sido requerido por el 44
administrador. ARTICULO DECIMO: El copropietario que no abone las cuo- 45
tas fijadas, sea por expensas comunes o por integración del fondo de 46
reserva, dentro de los cinco primeros días corridos de comenzado cada 47
período, incurrirá en mora automática por el solo transcurso del térmi- 48
no y abonará desde la fecha en que debió efectuarse el pago hasta la de 49
su efectivo cumplimiento una pena a favor del consorcio del doce por 50

DE LA CAPITAL FEDERAL



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



3015

tres mil quince

JAVIER BEEBINO PEBEYBA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL
A 039840705

1 ciento mensual sobre la deuda, calculado en forma acumulativa. Esta pe-
 2 na podrá ser variada por la asamblea por simple mayoría de votos. Sin
 3 perjuicio de ello, una vez transcurridos los diez días de la fecha má-
 4 xima que en tal sentido fije el administrador, el propietario moroso
 5 podrá ser demandado por vía ejecutiva y para obtener el cobro, el con-
 6 sorcio o su representante legal podrán solicitar el embargo de sus bie-
 7 nes y/o la venta en público remate de los mismos. El ejecutado no podrá
 8 oponer excepción alguna que no sea la de pago que conste en documento
 9 escrito. Será título ejecutivo para el cobro de la deuda, el certifica-
 10 do de deuda que con tal fin expida el administrador, en un todo de
 11 acuerdo con las atribuciones que le confiere la Ley 13.512. En caso de
 12 venta, cesión o transferencia de alguna unidad, su propietario queda
 13 obligado a comunicar al administrador con la debida anticipación el
 14 nombre, apellido y domicilio del adquirente y del escribano designado
 15 para autorizar la escritura traslativa de dominio. ARTICULO DECIMO PRI-
 16 MERO: Si se probare fehacientemente la culpabilidad de uno o más copro-
 17 pietarios respecto del daño sufrido por los bienes comunes, quienes lo
 18 hubieran ocasionado cargarán con los gastos de reparación, cambio e in-
 19 demnización. Si el daño fuera causado por ocupante o inquilino no pro-
 20 pietario, éste será igualmente responsable, sin perjuicio del derecho
 21 de repetición que le asista contra el causante. TITULO SEXTO: ADMINIS-
 22 TRADOR. ARTICULO DECIMO SEGUNDO: La representación legal del consorcio
 23 de copropietarios está a cargo de un administrador, quien actuará como
 24 mandatario a los fines previstos por los artículos noveno, décimo pri-
 25 mero y décimo quinto de la Ley 13.512. Su remuneración no será inferior



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840705

a la establecida en el arancel fijado por la Cámara Argentina de la
Propiedad Horizontal. Designase como administrador y representante le-
gal del consorcio a doña María Cristina Artacho, titular de la Libreta
Cívica número 4.651.957, con domicilio en la calle Fray Justo Santa Ma-
ría de Oro número 2481 de esta ciudad, hasta la primera asamblea ordi-
naria. Los administradores podrán ser removidos y sustituidos por sim-
ple mayoría de votos, en asamblea general convocada al efecto, debiendo
darse fecha cierta al acta respectiva por escritura pública. Compete a
los administradores y representantes legales del consorcio, por sí o
por mandatarios, todos los actos y gestiones encomendados por la Ley de
Propiedad Horizontal y, en otros: a) recaudar las sumas que por cual-
quier concepto deben abonar los copropietarios y abonar con ellas los
gastos ordinarios para el cuidado, conservación y funcionamiento de los
servicios comunes y demás pagos e imputaciones consiguientes; b) ejecu-
tar las resoluciones del consorcio y hacer cumplir el presente estatuto
y el reglamento interno del edificio; c) extender en nombre del consor-
cio las escrituras que requieran los actos válidamente sancionados por
el mismo y efectuar todos los trámites a los efectos de su inscripción,
incluso los del presente instrumento y los de sus futuras modificacio-
nes; d) mantener permanentemente asegurado el edificio contra incendio
a favor del consorcio, pactando las condiciones de práctica que no des-
virtúen los propósitos de la Ley; e) custodiar toda la documentación,
títulos y libros correspondientes al consorcio; f) proyectar y someter a
consideración de la asamblea el presupuesto de los gastos comunes y
la distribución de los mismos entre los copropietarios, conforme con



PROTOKOLO NOTARIAL
LEY 12980 - RUBRICA



3016

tres mil dieciseis

LUIS JAVIER BEEBINO BEREYRA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL
989870706

1 las normas de este Reglamento; g) llevar las cuentas corrientes de cada
2 copropietario, estando a su cargo el libro de administración del inmue-
3 ble que prevé el artículo quinto del Decreto Ley 18.734 del año 1949,
4 el libro inventario de bienes comunes y el libro de copropietarios, en
5 el que se asentarán los nombres, apellidos y domicilios constituídos de
6 los mismos, transmisiones que se operen y todo dato de interés para el
7 consorcio que se refiera a algún departamento en particular; h) hacer
8 rubricar conforme a la ley los libros respectivos y conservarlos en su
9 poder, así como el testimonio del presente instrumento y toda otra do-
10 cumentación del consorcio; i) expedir los certificados previstos por el
11 artículo sexto del Decreto 18.734 del año 1949 y los testimonios pres-
12 criptos en su artículo quinto; j) mantener al día el pago de los im-
13 puestos, tasas y contribuciones que afecten el inmueble en su conjunto;
14 k) mantener asegurado contra accidente de trabajo el personal depen-
15 diente que pueda tener derecho a indemnización legal; l) mantener al
16 consorcio asegurado contra terceros por daños sufridos en el ascensor;
17 m) ordenar cualquier trabajo urgente e indispensable a su juicio, cuyo
18 costo no supere el treinta por ciento del presupuesto mensual del edi-
19 ficio en dicho momento; n) designar al personal de servicio de la casa,
20 despedirlo y reemplazarlo, siendo el único autorizado para controlar al
21 mismo y darle órdenes e indicaciones; o) tratar de resolver toda diver-
22 gencia entre los propietarios y ocupantes de los departamentos como
23 amigable componedor; p) proyectar el reglamento interno del edificio,
24 someterlo a la consideración de la asamblea y una vez aprobado hacer
25 colocar copia del mismo en un lugar visible del edificio; q) citar a



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840706

Las asambleas; r) exigir y otorgar recibos, cartas de pago y demás do- 26
cumentos públicos o privados que se requieran; s) presentarse ante el 27
Ministerio de Trabajo, Dirección General Impositiva, Dirección General 28
de Rentas, Oficina de Catastro, Municipalidad de la Ciudad de Buenos 29
Aires, Justicia Municipal de Faltas, Obras Sanitarias de la Nación, Re- 30
gistro de la Propiedad Inmueble, Dirección Nacional de Recaudación Pre- 31
visional y demás autoridades municipales o administrativas, organismos, 32
compañías y entidades públicas, privadas o mixtas, realizando toda cla- 33
se de gestiones, pedidos y reclamaciones en nombre del consorcio de co- 34
propietarios; t) intervenir en todos los asuntos o pleitos que se sus- 35
citaren por cualquier motivo, relacionados con los bienes o asuntos de 36
interés común y en los cuales el consorcio sea parte como actor, deman- 37
dado o interesado por cualquier concepto, inclusive frente a cualquiera 38
de los copropietarios que lo constituyan y especialmente para el cobro 39
de los gastos y expensas comunes a los propietarios morosos y aún para 40
actuar contra terceros, con las facultades que fueren necesarias para 41
cada juicio y en especial las de declinar y prorrogar de jurisdiccio- 42
nes, poner y absolver posiciones, renunciar al derecho de apelar o a 43
prescripciones adquiridas, transar, percibir, comprometer en árbitros y 44
proponer peritos de toda índole, realizar juramentos y pedir venta de 45
bienes, embargos, inhibiciones y demás medidas preventivas o definiti- 46
vas; u) conferir poderes generales o especiales de actuación judicial o 47
administrativa a favor de los profesionales o particulares que el mismo 48
determine y designar el escribano que protocolice las actas que asien- 49
ten acuerdos que aprueben los presupuestos para determinar el monto de 50

ESC. DE LA CAP. FED.



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 2990 - RUBRICA



3017

tres mil diecisiete

LUIS JAVIER BEEINO PEREYRA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL

639840707

1 las expensas comunes; v) abrir y clausurar cuentas corrientes en bancos
2 oficiales o particulares, depositando y retirando fondos y firmando los
3 cheques, libranzas y recibos necesarios; w) solicitar ante el Juez la
4 convocatoria a reunión en el caso del artículo décimo de la Ley 13.512
5 y gestionar el cese de las infracciones, en el caso del artículo décimo
6 quinto de la misma Ley. ARTICULO DECIMO TERCERO: El administrador remi-
7 tirá a los copropietarios, junto con las convocatorias a asambleas or-
8 dinarias, el balance general y rendición de cuentas del ejercicio ven-
9 cido y el cálculo definitivo de la estimación anual de gastos y distri-
10 bución para el ejercicio siguiente, de acuerdo con las normas preceden-
11 tes. Si sobre estas documentaciones no recayese resolución expresa de
12 la asamblea convocada al efecto, se las tendrá por definitivamente
13 aprobadas a partir de los quince días corridos a contar desde el subsi-
14 guiente al de la fecha de la convocatoria de la misma. Los libros y do-
15 cumentos comprobatorios de la rendición de cuentas anuales y de los
16 presupuestos proyectados, deberán ser puestos a disposición de los co-
17 propietarios en el domicilio del administrador, en los cinco días co-
18 rridos que preceden a cada asamblea ordinaria y una vez aprobados debe-
19 rán ser conservados por diez años en la administración. Transcurrido
20 dicho plazo, podrán ser destruidos. Las cuotas que el administrador fi-
21 je ad-referendum de la asamblea, serán igualmente obligatorias para los
22 copropietarios hasta tanto medie una resolución en contrario sobre
23 ellas por parte de la misma. TITULO SEPTIMO. REUNIONES DE COPROPIETA-
24 RIOS. ARTICULO DECIMO CUARTO: Los copropietarios para sus deliberacio-
25 nes se reunirán en asamblea, las que serán ordinarias o extraordina-



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840707

rias. Las primeras deberán celebrarse una vez por año durante los meses 26
de agosto a octubre. Esta fecha podrá variarse en Asamblea a propuesta 27
o con la conformidad del administrador, sin necesidad de modificar el 28
presente Reglamento. Las extraordinarias se llevarán a cabo cuando el 29
administrador lo decida o cuando lo solicite un número de copropieta- 30
rios que represente por lo menos un tercio de los votos computados se- 31
gún proporción. La convocatoria a asambleas se hará con cinco días co- 32
rridos de anticipación por lo menos, mediante carta certificada, tele- 33
grama colacionado o notificación personal en un libro especial que se 34
llevará al efecto. En las citaciones deberá constar el lugar, fecha y 35
hora de la reunión y orden del día a tratarse. Los copropietarios, para 36
participar en las Asambleas, deberán acreditar su condición de titula- 37
res de dominio de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, me- 38
diante la presentación en el acto de constituir la misma del testimonio 39
del título de propiedad respectivo o documentación fehaciente al res- 40
pecto. Para las asambleas queda establecido: a) Las reuniones serán 41
presididas por el administrador, quien tendrá voz pero no voto. En su 42
ausencia, los copropietarios elegirán un presidente "ad hoc", mediante 43
la constitución previa de la asamblea presidida por el presente de ma- 44
yor edad. El presidente de la asamblea designará al secretario para ac- 45
tuar por el lapso que se establezca, copropietario o no, el que tendrá 46
a su cargo las actas, refrendar la firma del presidente y todo lo que 47
resuelva la reunión de copropietarios. b) El quorum necesario para de- 48
liberar será el que forman copropietarios cuyos departamentos reúnan en 49
conjunto un porcentaje superior al cincuenta por ciento. Transcurrida 50



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12990 - RUBRICA



3018

tres mil dieciocho

LUIS JAVIER BEEFINO PEREYRA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
A 20388417/0
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL

1 media hora después de la fijada en la convocatoria para la realización
2 de la asamblea y no alcanzándose el número quorum previsto, la misma
3 podrá reunirse válidamente cualquiera sea el número de votos presentes
4 o representados en ella, así como también considerar y resolver asuntos
5 del orden del día que no requiriesen por ley o por este reglamento una
6 mayoría especial. Una sola persona no puede representar a más de dos
7 copropietarios de la unidad, excluyendo su parte si es copropietario.
8 El administrador podrá representar a cualquier número de copropieta-
9 rios. La asamblea procederá como primer asunto a decidir si se halla
10 legalmente constituida y, resuelta favorablemente esta cuestión, conti-
11 nuará funcionando cualquiera sea el número de votos presentes. Si se
12 resolviera pasar a cuarto intermedio, la asamblea seguirá funcionando
13 en las condiciones establecidas, con cualquier número de votos presen-
14 tes. c) Según la índole del asunto tratado, los votos se computarán: I)
15 en forma numérica: se entiende que cada propietario tiene un voto por
16 unidad de propiedad exclusiva de la que sea titular de dominio, debien-
17 do unificarse la representación en caso de condominio sobre las mismas;
18 II) por proporción: se entiende que el voto tiene un valor en relación
19 a las respectivas proporciones, tomándose al efecto el porcentual esta-
20 blecido en este instrumento. d) Mayorías necesarias: 1) por la forma
21 numérica y mayoría de la mitad más uno de los copropietarios, se resol-
22 verán los siguientes asuntos: - el reglamento interno del edificio; -
23 las reglas de detalle para deliberar; - la remoción y elección del ad-
24 ministrador; - todo otro asunto de mera administración, para los que no
25 se exijan mayorías especiales. 2) Por proporción y mayoría de más del



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840708

cincuenta por ciento de los porcentuales se resolverán: - los asuntos 26
de interés común a que se refiere el artículo 10° de la Ley 13.512; - 27
fijar los sueldos y remuneraciones del portero y demás personal del 28
edificio; - nombrar y remover a propuesta del administrador a todo em- 29
pleado del consorcio; - resolver la venta del terreno y de materiales 30
en caso de destrucción parcial o total del inmueble común, de acuerdo 31
con el artículo 12° de la Ley 13.512; - resolver la demolición y venta 32
del terreno y materiales en caso de vetustez del edificio de acuerdo 33
con el artículo 16 de la ley 13.512. 3) por mayoría numérica y propor- 34
ción de dos tercios se resolverá: - modificar el reglamento de copro- 35
piedad y administración en lo que no se exigiese unanimidad para resol- 36
ver; - otorgar poderes especiales, salvo el caso de que para la resolu- 37
ción de los copropietarios se requiriese unanimidad de voluntades; - 38
resolver la realización de innovaciones a las que se refiere el artícu- 39
lo 8° de la Ley 13.512; - fijar el monto del alquiler de locales comu- 40
nes si los hubiere. 4) Por proporción y consentimiento unánime de todos 41
los copropietarios se resolverá: - sobre la calidad de la ocupación 42
asignada a las respectivas partes del edificio y acerca de la propor- 43
ción establecida para las unidades de propiedad exclusiva, en relación 44
al todo; - disponer de la realización de toda obra nueva que afecte el 45
inmueble común como el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre 46
el último concluido o excavaciones o sótanos y demás bajo la planta 47
existente; - obligarse con gravámenes hipotecarios y otros derechos 48
reales sobre la totalidad del inmueble común. ARTICULO DECIMO QUINTO: 49
De las deliberaciones y resoluciones de la asamblea deberá levantarse 50



PROTOKOLO NOTARIAL
LEY 2996 - RUBRICA



3019

tres mil diecinueve

LUIS JAVIER BEEFINO PEREYRA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL

039840709

1 un acta a cargo del secretario que contendrá: a) el lugar, fecha y hora
2 de la reunión y orden del día propuesto; b) el número de votos presen-
3 tes o representados y apellidos y nombres de los copropietarios a quie-
4 nes pertenecen las unidades respectivas; c) constitución de la asam-
5 blea, elección de secretario de actas y declaración de validez de su
6 constitución; d) las declaraciones o reservas de cualquiera de los co-
7 propietarios presentes o representados, que deberán ser puestas antes
8 de comenzar la asamblea, y la firma del presidente y del secretario al
9 final de su texto. El acta deberá quedar asentada en el respectivo li-
10 bro rubricado. Las resoluciones adoptadas quedarán firmes de acuerdo
11 con la presente convención, desde el día de la Asamblea con respecto a
12 los copropietarios presentes y ausentes. TITULO OCTAVO: CERTIFICADOS.
13 ARTICULO DECIMO SEXTO: Quedan autorizados para expedir y firmar los si-
14 guientes certificados, bajo la responsabilidad a que hubiere lugar: a)
15 el administrador, para el certificado sobre deuda por expensas comunes,
16 de acuerdo con el artículo 6° del Decreto número 18.734 del año 1949;
17 b) el secretario que haya actuado en la correspondiente reunión o en su
18 defecto el administrador, para el certificado de la copia de la respec-
19 tiva acta, de acuerdo con el artículo 5° del mencionado Decreto. CONSE-
20 JO DE ADMINISTRACION. ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Créase un consejo de ad-
21 ministración integrado por tres copropietarios titulares y dos suplen-
22 tes, quienes serán elegidos por la asamblea por mayoría simple y dura-
23 rán tres años en sus cargos, los que serán ad-honorem. Serán sus fun-
24 ciones: a) representar a los copropietarios ante el administrador; b)
25 ejercer la supervisión del personal del edificio; c) fiscalizar la la-



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840709

por del administrador, pudiendo examinar los libros y comprobantes de 26
la administración, cuando lo estime conveniente; d) actuar como amigable 27
componedor de toda divergencia que se suscitare entre el administrador 28
y algún copropietario, o entre dos o más copropietarios; e) 29
ejercer las demás funciones que se le encomienden. TITULO NOVENO. JU- 30
RISDICCION Y CONSTITUCION DE DOMICILIO ESPECIAL. ARTICULO DECIMO OCTA- 31
VO: El hecho de ser titular del dominio exclusivo de una de las unidades 32
del edificio e integrante del consorcio como copropietario forzoso 33
sobre el terreno y cosas comunes, importa el conocimiento y aceptación 34
de este reglamento, como así también la obligación de someterse para 35
toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento a la 36
jurisdicción de los Tribunales de esta Ciudad, quedando expresamente 37
convenido que los domicilios especiales que se constituyan no han de 38
importar prórroga jurisdiccional y deberán ser establecidos dentro del 39
radio de la Capital Federal. TITULO DECIMO: CLAUSULAS TRANSITORIAS. AR- 40
TICULO DECIMO NOVENO: En la primera asamblea ordinaria deberán tratarse 41
los siguientes asuntos: inventario de bienes comunes, consideración y 42
aprobación del cálculo estimativo anual de gastos y distribución, con- 43
sideración del reglamento interno del edificio, innovaciones y mejoras 44
en general que propongan los copropietarios y/o el administrador y todo 45
otro asunto de interés común que el administrador resuelva incluir en 46
el orden del día o que como mínimo un tercio de los copropietarios los 47
requiera. ARTICULO VIGESIMO: Hasta tanto sea aprobado en asamblea cons- 48
tituida el cálculo estimativo anual de gastos y de distribución, los 49
copropietarios deberán dar al administrador nombrado las sumas que éste 50



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - BUENOS AIRES



3020

tres mil veinte

LUIS JAVIER BEECINO BEREYBA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE FOTOCOPIAS NOTARIALES
A 0039840710
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL

1 les requiera para gastos comunes y los que correspondan en concepto de
2 fondo de reserva, las diferencias en más o en menos que resultaren en-
3 tre las sumas anticipadas al administrador y las que resuelva la asam-
4 blea, serán acreditadas o requeridas por ésta a los copropietarios, de-
5 biendo realizarse el ajuste correspondiente dentro de los quince días
6 posteriores a la asamblea. EN LA FORMA EXPUESTA, el compareciente, en
7 nombre de su representada, deja formalizado el presente Reglamento de
8 Copropiedad y Administración, a cuyas disposiciones deberán someterse
9 inexcusablemente todos los copropietarios del inmueble precitado. Y YO,
10 EL AUTORIZANTE, dejo constancia de lo siguiente: I) La representación
11 invocada por el señor Serafini surge del poder general de disposición
12 que le fue otorgado el 4 de mayo de 1987, por escritura pasada ante mí,
13 al folio 815 de este Registro. II) Los estatutos sociales de "Pelegriñi
14 y Cía. Sociedad Anónima" fueron inscriptos en el Registro Público de
15 Comercio el 18 de diciembre de 1980, bajo el número 5922 del Libro 92,
16 Tomo A de Sociedades Anónimas. III) El inmueble le corresponde a la
17 otorgante en virtud de lo siguiente: el edificio por haberlo hecho
18 construir a su costo y el terreno por compra que hizo a José Gasió o
19 Gasió Monlleo y otros, según escritura otorgada ante mí el 3 de diciem-
20 bre de 1990, al folio 3958 de este Registro, cuyo testimonio se inscri-
21 bió en el Registro de la Propiedad Inmueble el 15 de enero de 1991, en
22 la Matrícula número FR 20-2404, que tengo a la vista en este acto, doy
23 fe. IV) Del certificado que se agrega a la presente, cuyo despacho co-
24 noce y acepta la interesada, habiendo sido informado por el Registro de
25 la Propiedad con fecha 2 del corriente mes, bajo el número 480500, sur-



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840710

ge que lo deslindado no reconoce embargo, hipoteca ni ningún otro gra- 26
vamen y que el dominio consta a nombre de la otorgante. V) El plano que 27
sirvió de base para la división del inmueble en Propiedad Horizontal, 28
contiene las siguientes notas: "Nota: Las UC. I a XIII son destinadas 29
al uso de bauleras". "Nota: Los porcentuales fiscales indicados en esta 30
planilla han sido calculados por el profesional y la exactitud de los 31
mismos queda bajo su responsabilidad". "Nota: Todas las medidas línea- 32
les están expresadas en metros". "Nota: Las unidades complementarias 33
detailed en esta planilla no pueden ser objeto de dominio exclusivo 34
sino por titulares de alguna o algunas de las unidades funcionales del 35
edificio. Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en el re- 36
glamento de copropiedad y administración y ser transcripta en todas las 37
escrituras traslativas de dominio". "Los porcentuales fiscales indica- 38
dos en esta planilla han sido calculados por el profesional y la exac- 39
titud de los mismos queda bajo su responsabilidad". "Del cotejo del 40
presente plano con el de obra aprobado efectuado por el profesional 41
surge que no existen construcciones realizadas sin permiso a la fecha 42
de la mensura. Se cumplen los art. 1º y 2º de la ley 13.512". Y VI) El 43
edificio en su totalidad se encuentra asegurado contra incendio, según 44
póliza vigente a la fecha.- El representante de la otorgante agrega: Que 45
el titular de la unidad 1 podrá instalar carteles luminosos en la mar- 46
quesina del local, sin afectar la fachada del edificio. Y que los porcen- 47
tuales especiales para expensas y fondo de reserva son: UNIDADES FUNCIO- 48
NALES: 1: 7,58%; 2: 10,33%; 3: 6,80%; 4 a 13: 6,78% cada una; 14: 5,99%. COMPLE- 49
MENTARIAS: I, II, IV a VII, X y XIII: 0,10% cada una; III: 0,18%; VIII, IX y 50



PROTOKOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



LUIS JAVIER BEEENQ EBEYBA
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
COLEGIO DE ESCRIBANOS
DE LA CAPITAL FEDERAL

3021

tres mil veintiuno

039840711

1 XII:0,11% cada una; y XI:0,19%. LEIDA y ratificada, firma ante mí, doy fe.

2 *Realizaciones, actividades de servicios, en todo lo que concierne a cualquier otro elemento relacionado con estos rubros. No se los desprecia*
3 *ni se los trata como servicios, sino como actividades que se relacionan con el comercio. Se trata de actividades complementarias.*
4 *Complementarias de los rubros de actividades comerciales. Por ejemplo, rubros de instalaciones, de obras,*
5 *de reparaciones, de mantenimiento de edificios y otros rubros, que incluyen la elaboración y comercialización de productos que hacen a las*
6 *actividades, incluso la venta de productos, de bienes, de servicios, de obras y de otros rubros.*
7 *El representante de los rubros de actividades de servicios, puede instalar, de parte, de comercio y de personas, de local. Sub.*

8 *[Handwritten signature]*



9
10
11
12 *Ante mí*
13 *Esteban E. Urresti*
14

15
16 *Matriculacion 28 de Octubre de 1992. Matricula G.R. 20.2404/0*

17 *-Consta-*
18 *[Handwritten signature]*
19
20
21
22
23
24
25



PROTOCOLO NOTARIAL
LEY 12.990 - RUBRICA



A 039840711

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

Escritura de ...