

78

# REGlamento DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION

CA: ARENALES Nros. 1177/79/81

CALIDAD: CAPITAL FEDERAL

CUIT N° 30-54673627-6

MIGUEL ANGEL QUINTEROS  
ESCRIBANO

Bolívar 187 - 6° piso - Of. A  
Tel. 30 - 8690  
Buenos Aires



I N D I C E

<u>ARTICULO</u>		<u>PAGINA</u>
PRIMERO:	Constitución del Consorcio	6
SEGUNDO:	División del Edificio	7
TERCERO:	Destino de las unidades	19
CUARTO:	Prohibiciones	20
QUINTO:	Sectores de propiedad común	20
SEXTO:	Porcentuales	21
SEPTIMO:	Valor proporcional de la unidad	23
OCTAVO:	Cargas comunes y contribu- ción de las mismas	23
NOVENO:	Las expensas comunes se abo- narán del 1º al 10 de cada mes	25
DECIMO:	Penalidades por mora en el pago de gastos comunes-Fon- do de Reserva	25
DECIMO PRIMERO:	Responsabilidades de cada propietario	26
DECIMO SEGUNDO:	Venta o transferencia	26
DECIMO TERCERO:	Certificado expedido por el Administrador	27
DECIMO CUARTO:	Obligaciones a cargo de los propietarios	27
DECIMO QUINTO:	Prohibiciones a los copropie- tarios	27
DECIMO SEXTO:	Seguros	28
DECIMO SEPTIMO:	Representación y Administra- ción	28

DECIMO OCTAVO:	Designación del Administrador	29
DECIMO NOVENO:	El Administrador procederá como mandatario del Consorcio	29
VIGESIMO:	Facultades del Administrador	31
VIGESIMO PRIMERO:	Remuneración del Administrador	32
VIGESIMO SEGUNDO:	Ejercicio Financiero	32
VIGESIMO TERCERO:	Fondo de Reserva	32
VIGESIMO CUARTO:	Facultades del Consejo de Administración	33
VIGESIMO QUINTO:	Asambleas Ordinarias y Extraordinarias	33
VIGESIMO SEXTO:	Conocimiento y aceptación del presente reglamento	37
TRANSITORIO:	Administración	37

-----o-----

COPIA TEXTUAL del Reglamento de Copropiedad y Administra-  
ción correspondiente al edificio calle ARENALES Nº 1177/  
79/81 Capital Federal, otorgado por escritura pública --  
pasada por ante mí, con fecha 9 de noviembre de 1971, -  
al folio 2215 del Registro Nº 40 de Capital Federal, ins-  
cripto en el Registro de la Propiedad con fecha 16 de di-  
ciembre de 1971 en la Matrícula Nº 20-1454/0, con la -  
modificación introducida a su artículo Segundo según es-  
critura de fecha 11 de abril de 1972, pasada al folio-  
1266 del Registro Nº 40 de Capital Federal, inscripta -  
con fecha 28 de abril de 1972.- En la Ciudad de Buenos -  
Aires, Capital de la República Argentina, a los nueve ---  
días del mes de noviembre de mil novecientos setenta y u-  
no, ante mí, Escribano Público, autorizante, comparece --  
don Rodolfo Juan CELIA, argentino, comerciante, casado, --  
con Libreta de Enrolamiento número cuatro millones dos---  
cientos veinte mil ochocientos setenta y tres y domici--  
liado en la calle Sarmiento cuatrocientos cuarenta de es-  
ta Ciudad, persona mayor de edad, hábil y de mi conoci---  
miento, doy fé, como de que MANIFIESTA: Que concurre a es  
te acto en su carácter de Apoderado de la sociedad que gi  
ra en esta plaza bajo la denominación de "JORGE MARSEI---  
LLAN Y CIA. SOCIEDAD ANONIMA, CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA,  
FINANCIERA", con domicilio en la calle Sarmiento número--  
cuatrocientos cuarenta, tercer piso de esta ciudad, cuyo-  
carácter invocado me justifica: a) Con el testimonio de--  
la escritura del Poder Especial Amplio que le otorgara la  
representada con fecha diez y siete de diciembre de mil--  
novecientos se<sup>s</sup>enta y cinco, pasada al folio mil tres  
cientos cincuenta y uno del Registro de esta Ciudad--  
número doscientos ochenta y cuatro y por ante el es--  
cribano adscripto don Enrique Fernandez Mouján, el que ten  
go a la vista para este acto y en fotocopia debidamente au

tenticada se agrega a la presente y doy por reproducido en este lugar a todos sus efectos y el que, según manifestación del compareciente, se encuentra plenamente vigente, por no haberle sido revocado, suspendido, ni limitado en forma alguna, doy fe.- b) Con el Acta de la reunión de Directorio, por la que se autoriza expresamente el presente otorgamiento, celebrada el día veinte de mayo del corriente año, la que consta transcripta al folio doscientos cuarenta y cuatro del Libro de Actas de Directorio número Uno de dicha Sociedad, el que me exhibe el compareciente y la que copiada íntegra y textualmente dice: "Acta N° 207.- En la Ciudad de Buenos Aires, a los veinte días del mes de Mayo del año mil novecientos setenta y uno, siendo las diez horas, se reúnen en la sede social de la sociedad Jorge Marseillán y Cia., Sociedad Anónima, Constructora, Inmobiliaria, Financiera, calle Sarmiento cuatrocientos cuarenta, 3° piso, Capital, los señores miembros del Directorio Jorge Marseillán, Rodolfo Juan Celia y Armando Hugo Rodríguez Rey, bajo la presidencia de su titular.- Abierto el acto por el señor Presidente, éste manifiesta que habiéndose finiquitado todos los trámites exigidos para someter al régimen de la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal, el inmueble de que es propietaria la sociedad, ubicado en esta Capital, con frente a la calle Arenales 1177, es necesario proceder al otorgamiento de las respectivas escrituras públicas de Reglamento de Copropiedad y Administración y subdivisión en su caso de la Hipoteca vigente a favor de dicho Banco y de Ventas a los distintos adquirentes de las diversas unidades que conforman el edificio, en base a los correspondientes Boletos de compra-venta, celebrados con intervención del Banco de Galicia y Buenos Aires.- Luego de un cambio de ideas, por unanimidad de votos de los señores directores presentes, se aprueba la moción del señor Presidente,

"autorizando a concurrir al otorgamiento de los distintos--  
 "actos a cualquiera de los Apoderados de la sociedad, quié--  
 "nes harán uso, al efecto, de todas las facultades que les--  
 "han sido conferidas en sus mandatos." No habiendo más asun--  
 "tos que tratar se levanta la sesión siendo las diez y tre--  
 "inta horas".-Firmado: Jorge Marseillan.- Rodolfo Juan Ce--  
 "lia.- Armando Hugo Rodríguez Rey".- ES COPIA FIEL, doy fe!"  
 Y el compareciente en el carácter acreditado MANIFIESTA: Que  
 su representada es única y exclusiva propietaria del inmue-  
 ble ubicado, según títulos, en la Zona Norte de esta Ciu---  
 dad, Parroquia del Socorro, calle ARENALES número MIL CIEN-  
 TO SETENTA Y NUEVE, entre las de Cerrito y Libertad, cuyo--  
 terreno formado por dos fracciones que constituían antes --  
 las fincas calle Arenales números mil ciento setenta y sie-  
 te y mil ciento setenta y nueve que miden y lindan: la pri-  
 mera o sea Arenales Mil ciento setenta y siete antes núme--  
 ros doscientos treinta y nueve: seis metros noventa y tres-  
 centímetros de frente al Sud por veinticuatro metros veinti-  
 cinco centímetros de fondo o lo más o menos que resulte en-  
 tre muros que son medianeros y linda al frente con la calle  
 Arenales, al fondo con propiedad de la Señora de Miró, al -  
 Este con propiedad de los Señores Baccareza y al Oeste con-  
 la otra finca a deslindarse.- Y la segunda que fuera señala-  
 da con el número mil ciento setenta y nueve de la calle Are-  
 nales, antes números doscientos cuarenta y uno, mide seis -  
 metros novecientos veintiocho milímetros de frente al Sud,-  
 por veinticuatro metros doscientos cuarenta y ocho milíme--  
 tros o lo más o menos que resulte de fondo al Norte, lindan-  
 do al frente con la calle Arenales, al fondo con propiedad-  
 de la Señora de Iturriós, antes Irineo Monasterio; al Oeste  
 con propiedad de Carlos y Fortunato Griego y Juan Guanieri,  
 antes Esteban Olivá y al Este la finca antes descripta y se-  
 gún medición judicial practicada en el expediente sucesorio

del Doctor Angel M. Centeno que tramitaran por ante el Juzgado Nacional en lo Civil de esta Ciudad, a cargo que fuera del Doctor Marcos A. Figueroa, Secretaría del Doctor--- Juan Carlos Delheye, aprobado por autos de fecha seis de mayo de mil novecientos treinta y del veintinueve de septiembre de mil novecientos treinta y tres, ambas fracciones unidas miden: Trece metros ochenta y cinco centímetros de frente al Sud, veintiseis metros diez centímetros en el costado Este; trece metros cincuenta centímetros en el contrafrente al Norte y veintisiete metros veintisiete centímetros en el costado Oeste, igual a una superficie total de Trescientos sesenta y cuatro metros setenta y ocho decímetros cuadrados, lindando: al Sud calle Arenales, al Norte finca calle Libertad mil doscientos veinticinco al mil doscientos treinta y cinco de Rafael de La Plaza, al Este con la finca calle Arenales mil ciento sesenta y siete de Carlos Gonzalez y al Oeste con propiedades de las señoritas Pérez, E. Bedoya y J. Stanchina.- El inmueble descrito según el Plano de Mensura Particular y División por el régimen de Propiedad Horizontal Ley trece mil quinientos doce, confeccionado en el mes de febrero de mil novecientos setenta y uno por el Agrimensor don Alberto Manzorro, aprobado y registrado por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, con fecha veintitrés de marzo del mismo año, con la característica "M.H. trescientos trece/setenta y uno" y que se agrega como parte integrante del presente, se ubica en la calle ARENALES números MIL CIENTO SETENTA Y--- SIETE A., MIL CIENTO SETENTA Y SIETE, MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE y MIL CIENTO OCHENTA Y UNO, entre las de Libertad y Cerrito, cuyo terreno consta de las siguientes medidas perimetrales, angulares y linderos: Por su frente al Sud --- línea A-B. mide trece metros ochenta y dos centímetros,--- lindando con la calle Arenales, por su costado al Oeste,--



línea D-A., mide veintisiete metros diez y seis centímetros, lindando: con las parcelas veintitrés, veinticuatro y veinticinco a., por su contrafrente al Norte, línea C-D. mide trece metros cincuenta y siete centímetros, lindando con la parcela veintiuno a. y por su otro costado al Este, línea B-C. cerrando el polígono, mide veinticinco metros noventa y ocho centímetros y linda con la parcela veintinueve, todas éstas de la misma manzana.- MEDIDAS ANGULARES: Vértice A: ochenta y seis grados, veintiocho minutos; Vértice D: ochenta y ocho grados, treinta y siete minutos; Vértice C: noventa y un grados, cincuenta y tres minutos y Vértice B: noventa y tres grados, cero dos minutos. SUPERFICIE: De acuerdo al Balance de Superficies obrante en dicho mismo plano de Mensura, según títulos dicho lote tiene trescientos sesenta y cuatro metros setenta y ocho decímetros cuadrados, determinándose según Mensura de la Parcela Veintisiete a., una superficie de Trescientos sesenta y tres metros treinta y siete decímetros cuadrados, resultando una diferencia en menos de un metro cuarenta y un decímetros cuadrados.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción veinte.- Sección tres.- Manzana cinco.- Parcela Veintisiete a.- LE CORRESPONDE a la sociedad propietaria dicho inmueble, en virtud de los siguientes antecedentes:- a) El edificio por haberlo hecho construir a su costo y a cargo; y, b) El terreno por compra que verificó a la Sociedad "Aniella Sociedad en Comandita por Acciones" según escritura de fecha veintiseis de agosto de mil novecientos sesenta y ocho, pasada al folio dos mil setecientos trece, protocolo de dicho año, del Registro número doscientos cuarenta y cinco a cargo del Escribano Alfredo J. Leoni, la que en testimonio que tengo a la vista para este acto se inscribió en el Registro de la Propiedad con fecha diez y seis de septiembre de mil novecientos sesenta y ocho, en-

la Matrícula número veinte mil cuatrocientos cincuenta y--  
cuatro, doy fe.- DEL CERTIFICADO solicitado para el present  
te otorgamiento que se agrega a la presente, expedido por-  
el Registro de la Propiedad bajo el número ciento veinti--  
trés mil cuatrocientos noventa y nueve del veintisiete de-  
octubre del corriente año, RESULTA: Que el dominio consta-  
en la forma relacionada a nombre de la sociedad propieta--  
ria, no registrando embargos, locación, ni más derecho re-  
al que una hipoteca constituida a favor del Banco de Gali-  
cia y Buenos Aires, según escritura de fecha diez de di---  
ciembre de mil novecientos sesenta y nueve, pasada por ant  
te el autorizante, en el Registro ciento veintiocho, entonc  
ces de mi adscripción, por la suma de Ciento diez millones  
de pesos moneda nacional equivalentes a Un millón cien mil  
pesos Ley diez y ocho mil ciento ochenta y ocho, inhibiénd-  
dose en dicho mismo acto de disponer del bien, voluntaria-  
mente y sin monto a favor del Banco acreedor, todo lo que-  
se inscribió en Matrícula número veinte-mil cuatrocientos-  
cincuenta y cuatro y su posterior ampliación a favor de dih  
cho Banco, por la suma de Doscientos mil pesos Ley diez y-  
ocho mil ciento ochenta y ocho, pasada por ante el autori-  
zante y en dicho mismo Registro con fecha catorce de octu-  
bre de mil novecientos setenta, la que en testimonio se---  
inscribió en la Matrícula mencionada, doy fe.- Y el compa-  
reciente en el carácter invocado continúa manifestando: --  
Que en nombre de su representada y como propietaria de la-  
finca anteriormente relacionada y habiendo resuelto some--  
terla al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal número-  
trece mil quinientos doce, viene a dejar formalizado el sig  
uiente REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION.- ARTI-  
CULO PRIMERO: A los efectos de este instrumento, de acuer-  
do a lo dispuesto en el Artículo Noveno de la Ley trece---  
mil quinientos doce, queda constituido el Consorcio que se

denominará "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALLE--  
 ARENALES números MIL CIENTO SETENTA Y SIETE A., MIL CIENTO  
 SETENTA Y SIETE, MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE y MIL CIENTO O  
 CHENTA Y UNO, CAPITAL FEDERAL," integrado por los titulares  
 de dominio exclusivo de los sectores que se determinan en  
 el artículo Segundo, inciso a) y condóminos en las partes--  
 comunes en las proporciones que se establecen en el artícu  
 lo sexto, todo lo cual acreditarán con las respectivas es--  
 crituras públicas debidamente inscriptas.- ARTICULO SEGUN-  
DO: El edificio se divide en: SECTORES DE PROPIEDAD EXCLU--  
 SIVA: Determinado por CUARENTA Y DOS UNIDADES FUNCIONALES--  
 que a continuación se detallan a las que respectivamente--  
 les queda adjudicada definitivamente la "Unidad Complemen--  
 taria" que también se describe seguidamente en cada una de  
 ellas.- UNIDAD FUNCIONAL número UNO: ubicada en la PLANTA--  
 SOTANO y PLANTA BAJA, con una superficie total cubierta pa  
 ra la Planta Sótano de Treinta y cinco metros cuatro decí--  
 metros cuadrados y una superficie cubierta total para la--  
 Planta Baja de Cuarenta y un metros treinta y cinco decíme  
 tros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SETENTA Y SEIS ME--  
 TROS TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIO-  
NAL número DOS: ubicada en la PLANTA SOTANO y PLANTA BAJA,  
 con una superficie cubierta y total para la Planta Sótano--  
 de Veintisiete metros ochenta y dos decímetros cuadrados y  
 una superficie cubierta y total para la Planta Baja de ---  
 Veintiseis metros noventa y un decímetros cuadrados, lo---  
 que hace un total de CINCUENTA Y CUATRO METROS SETENTA Y--  
 TRES DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número TRES:-  
 ubicada en la PLANTA BAJA, con una superficie cubierta y--  
 TOTAL de CIENTO NOVENTA Y SIETE METROS TREINTA Y SEIS DECI  
 METROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número CUATRO: ubica--  
 da en el PRIMER PISO, Letra "A", con una superficie cubier  
 ta de Sesenta y dos metros tres decímetros cuadrados; des-

cubierta de seis metros cuatro decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SETENTA Y TRES METROS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXVI (veintiseis) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y total de DOS METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número CINCO: ubicada en el PRIMER PISO, Letra "B", con una superficie cubierta de Cincuenta y nueve metros setenta y cuatro decímetros cuadrados; descubierta de seis metros cuatro decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SETENTA Y UN METROS CINCUENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXX (treinta) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y total de DOS METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número SEIS: ubicada en el PRIMER PISO, Letra "C", con una superficie cubierta de Cincuenta y seis metros noventa y seis decímetros cuadrados; descubierta de veintitrés metros ochenta y siete decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de OCHENTA METROS OCHENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXVIII (vintiocho) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y total de DOS METROS OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número SIETE: ubicada en el PRIMER PISO, Letra "D", con una superficie cubierta de Cincuenta y ocho metros setenta decímetros cuadrados; descubierta de veintitrés metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de OCHENTA Y DOS METROS DIEZ Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXXII (treinta y dos) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS CINCO DECIMETROS CUA

DRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número OCHO: ubicada en el SEGUNDO PISO, Letra "A", con una superficie cubierta de Sesenta y un metros setenta y un decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados; lo que hace un TOTAL de SESENTA Y SIETE METROS CUARENTA Y CUATRO-DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XIX (diez y nueve) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS-NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número NUEVE: ubicada en el SEGUNDO PISO, Letra "B", con una superficie cubierta de Cincuenta y nueve metros treinta y dos decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SESENTA Y CINCO METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXIII (veintitrés) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ: ubicada en el SEGUNDO PISO, Letra "C", con una superficie cubierta y TOTAL de CINCUENTA-Y SEIS METROS CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXI (veintiuno) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y total de TRES METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número ONCE: ubicada en el SEGUNDO PISO, Letra "D", con una superficie cubierta y TOTAL de CINCUENTA-Y OCHO METROS TRECE DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXIV (veinticuatro) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número DOCE: ubicada en el TERCER PISO, Letra "A", con una superficie cubierta de Sesenta y un metros setenta y un decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de

SESENTA Y SIETE METROS CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XI (once): ubicada en la PLANTA SOTANO con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS CINCUENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número TRECE: ubicada en el TERCER PISO, Letra "B" con una superficie cubierta de Cincuenta y nueve metros treinta y dos decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SESENTA Y CINCO METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XV (quince) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número CATORCE: ubicada en el TERCER PISO, Letra "C", con una superficie cubierta y total de CINCUENTA Y SEIS METROS CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XIII (trece) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número QUINCE: ubicada en el TERCER PISO, Letra "D", con una superficie cubierta y TOTAL de CINCUENTA Y OCHO METROS TRECE DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XVII (diez y siete) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS SESENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ Y SEIS: ubicada en el CUARTO PISO, Letra "A", con una superficie cubierta de SESENTA Y UN METROS SETENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SESENTA Y SIETE METROS CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXXV (treinta y cinco) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS--

QUINCE DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ Y SIETE: ubicada en el CUARTO PISO, Letra "B", con una superficie cubierta de cincuenta y nueve metros treinta y dos decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SESENTA Y CINCO METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXXIX (treinta y nueve) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS DIEZ DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ Y OCHO: ubicada en el CUARTO PISO, Letra "C", con una superficie cubierta y TOTAL de CINCUENTA Y SEIS METROS CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA VII (siete) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.-

UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ Y NUEVE: ubicada en el CUARTO PISO, Letra "D", con una superficie cubierta y TOTAL de CINCUENTA Y OCHO METROS TRECE DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA IX (nueve) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS.-

UNIDAD FUNCIONAL número VEINTE: ubicada en el QUINTO PISO, Letra "A", con una superficie cubierta de Sesenta y un metros setenta y un decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados; lo que hace un TOTAL de SESENTA Y SIETE METROS CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXVII (veintisiete) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS QUINCE DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTIUNO: ubicada en el QUINTO PISO, Letra "B", con una superficie cubierta de Cincuenta y nueve metros treinta y dos decímetros cuadrados; balcón de cinco

58.13  
L. 43

60.46

metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SESENTA Y CINCO METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXXI (treinta y uno) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTIDOS: ubicada en el QUINTO PISO, Letra "C", con una superficie cubierta y TOTAL de CINCUENTA Y SEIS METROS CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXXIII (treinta y tres) ubicada en la PLANTA SOTANO con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTITRES: ubicada en el QUINTO PISO, Letra "D", con una superficie cubierta y TOTAL de CINCUENTA Y OCHO METROS TRECE DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXXVII (treinta y siete) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTICUATRO: ubicada en el SEXTO PISO, Letra "A", con una superficie cubierta de sesenta y un metros setenta y un decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados; lo que hace un TOTAL de SESENTA Y SIETE METROS CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XVI (diez y seis) ubicada en la PLANTA SOTANO con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTICINCO: ubicada en el SEXTO PISO, Letra "B", con una superficie cubierta de Cincuenta y nueve metros, treinta y dos decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SESENTA Y CINCO METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XX (veinte) ubicada



SEIS METROS CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XVIII (diez y ocho) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y UNO: ubicada en el SEPTIMO PISO, Letra "D", con una superficie cubierta y TOTAL de CINCUENTA Y OCHO METROS TRECE DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXII (veintidós) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y DOS: ubicada en el OCTAVO PISO, Letra "A", con una superficie cubierta de sesenta y un metros setenta y un decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados; lo que hace un TOTAL de SESENTA Y SIETE METROS CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA V (cinco) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y TRES: ubicada en el OCTAVO PISO Letra "B", con una superficie cubierta de cincuenta y nueve metros treinta y dos decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SESENTA Y CINCO METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA VI (seis) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y CUATRO: ubicada en el OCTAVO PISO, Letra "C", con una superficie cubierta de cincuenta y un metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados; descubierta de tres metros setenta decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de CINCUENTA Y CINCO METROS TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le

en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS QUINCE DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTISEIS: ubicada en el SEXTO PISO, Letra "C" con una superficie cubierta y TOTAL de CINCUENTA Y SEIS METROS CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXV (veinticinco) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y total de DOS METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTISIETE: ubicada en el SEXTO PISO Letra "D", con una superficie cubierta y TOTAL de CINCUENTA Y OCHO METROS TRECE DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXIX (veintinueve) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTIOCHO: ubicada en el SEPTIMO PISO, Letra "A", con una superficie cubierta de Sesenta y un metros setenta y un decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SESENTA Y SIETE METROS CUARENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA VIII (ocho) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTINUEVE: ubicada en el SEPTIMO PISO, Letra "B", con una superficie cubierta de Cincuenta y nueve metros treinta y dos decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SESENTA Y CINCO METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XII (doce) ubicada en la PLANTA SOTANO; con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS SIETE DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA: ubicada en el SEPTIMO PISO, Letra "C", con una superficie cubierta y TOTAL de CINCUENTA Y

queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA X (diez) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS.-- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y CINCO: ubicada en el OCTAVO PISO, Letra "D", con una superficie cubierta de Cincuenta y tres metros seis decímetros cuadrados; descubierta de tres metros setenta decímetros cuadrados, lo que hace un total de CINCUENTA Y SEIS METROS SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XIV (catorce) ubicada en la PLANTA SOTANO con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y SEIS: ubicada en el NOVENO PISO, Letra "A", con una superficie cubierta de Sesenta y un metros setenta y un decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SESENTA Y SIETE METROS CUARENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA III (tres) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS VEINTE DECÍMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y SIETE: ubicada en el NOVENO PISO, Letra "B", con una superficie cubierta de Cincuenta y nueve metros treinta y dos decímetros cuadrados; balcón de cinco metros setenta y tres decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de SESENTA Y CINCO METROS CINCO DECÍMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA IV (cuatro) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y OCHO: ubicada en el NOVENO PISO, Letra "C", con una superficie cubierta de Cuarenta y dos metros noventa y dos decímetros cuadrados; descubierta de cuatro metros cuarenta y dos decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de CUARENTA Y SIETE

TE METROS TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXXIV (treinta y cuatro) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y NUEVE: ubicada en el MOVENO PISO, Letra "D", con una superficie cubierta de Cuarenta y tres metros noventa y seis decímetros cuadrados; descubierta de cuatro metros cuarenta y seis decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL de CUARENTA Y OCHO METROS CUARENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXXVIII (treinta y ocho) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de TRES METROS VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número CUARENTA: ubicada parte en el DECIMO PISO y parte en el DECIMO PRIMER PISO, Letra "A", con una superficie cubierta de cuarenta y nueve metros diez decímetros cuadrados; descubierta de doce metros noventa y cuatro decímetros cuadrados; balcón de cuatro metros noventa decímetros cuadrados, lo que hace un TOTAL para el Décimo Piso de Sesenta y seis metros noventa y cuatro decímetros cuadrados y una superficie cubierta de Cuarenta metros cuadrados; descubierta de siete metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace un Total de Cuarenta y siete metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados para el Décimo Primer Piso, resultando una SUPERFICIE TOTAL DE CIENTO CATORCE METROS CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA I (uno) ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y TOTAL de CUATRO METROS VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS.- UNIDAD FUNCIONAL número CUARENTA Y UNO: ubicada parte en el DECIMO PISO y parte en el DECIMO PRIMER PISO, Letra "B", con una superficie cubierta de Cuarenta y seis metros ochenta y ocho decímetros cuadra---

dos; descubierta de trece metros cinco decímetros cuadra--  
dos; balcón de cuatro metros ochenta y ocho decímetros cua--  
drados, lo que hace un total en el Décimo Piso de Sesenta--  
y cuatro metros ochenta y un decímetros cuadrados y una su--  
perficie cubierta de Treinta y siete metros cuarenta y ---  
seis decímetros cuadrados; descubierta de siete metros o--  
chenta decímetros cuadrados, lo que hace un Total de Cua--  
renta y cinco metros veintiseis decímetros cuadrados para--  
la Planta Décimo Primer Piso, resultando una superficie TO--  
TAL de CIENTO DIEZ METROS SIETE DECIMETROS CUADRADOS, a la  
que le queda adjudicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA II (dos)-  
ubicada en la PLANTA SOTANO, con una superficie cubierta y  
TOTAL de DOS METROS NOVENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS.-  
Y UNIDAD FUNCIONAL número CUARENTA Y DOS: ubicada en el DE--  
CIMO PISO, Letra "C", con una superficie cubierta de CUA--  
RENTA Y CUATRO METROS SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRA--  
DOS; descubierta de cuatro metros treinta y seis decíme---  
tros cuadrados, lo que hace un TOTAL de CUARENTA Y NUEVE--  
METROS DIEZ DECIMETROS CUADRADOS, a la que le queda adju--  
dicada la UNIDAD COMPLEMENTARIA XXXVI (treinta y seis) ubi--  
cada en la PLANTA SOTANO con una superficie cubierta y TO--  
TAL de TRES METROS VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS.- En la  
Planilla de Unidades Complementarias inserta en el mencio--  
nado Plano existe la siguiente: "Nota: Las Unidades Comple--  
mentarias detalladas en esta planilla no pueden ser objeto  
de dominio exclusivo, sino por titulares de alguna de las--  
Unidades Funcionales del edificio, esta circunstancia obli--  
gatoriamente deberá constar en el Reglamento de Copropie--  
dad y Administración y ser transcripta en todas las escri--  
turas traslativas de dominio".- ES COPIA FIEL, doy fe.----  
Las Unidades Funcionales -Locales de Negocio- designadas -  
con los números UNO, DOS y TRES tienen acceso directo e in--  
dependiente desde dicha calle Arenales por los números mil

## ART. 2º

ciento ochenta y uno, mil ciento setenta y nueve y mil ciento setenta y siete A., respectivamente, siendo el número mil ciento setenta y siete de dicha arteria el de la entrada común de todas las demás Unidades Funcionales.- b) SECTORES Y/O COSAS DE PROPIEDAD COMUN: Los sectores o cosas de propiedad común de los integrantes del Consorcio, son aquellos y/o aquellas que enumera el artículo segundo de la Ley trece mil quinientos doce.- Además de los sectores y/o cosas enumeradas en el Artículo Segundo de la referida Ley se consideran de propiedad común de los integrantes del Consorcio los siguientes: a) el terreno, los cimientos y la estructura del edificio; columnas, vigas, lozas, etcétera; b) muros del edificio en toda su extensión, sean divisorios de la propiedad, sean que separen las distintas unidades entre sí o bien que separen las unidades de los sectores de propiedad común; c) todas las instalaciones en los muros exteriores y lo que cierra sus vanos, tales como puertas, ventanas y cristales exteriores y puertas de calle.- d) Los techos, patios, azoteas y sótano del edificio. e) La entrada principal por el número mil ciento setenta y siete de la citada calle Arenales; f) La escalera de acceso a las unidades; g) Los palliers de entrada a las Unidades; h) Tres ascensores; sus respectivas cajas en toda su extensión, sus máquinas y el espacio donde éstas se encuentran; i) El incinerador de residuos, bombas, medidores y los espacios donde se encuentran; j) tanque general de agua, las cajas de los servicios cloacales y/o desagües, cualquiera fuere el lugar donde se encuentren; k) las cañerías de conducción de agua, calefacción, electricidad, gas, teléfono, portero eléctrico, cualquiera sea su destino en toda su extensión y cualquiera sea el lugar que atraviesen, hasta la parte de ellas que se encuentran al descubierto, dentro de los sectores de propiedad exclusiva, punto a par

ART: 4<sup>o</sup>  
ART: 5<sup>o</sup>

ellos en una octava parte indivisa.- El propietario de cada unidad lo es en relación a la superficie y espacio adquirido en propiedad según las constancias de su título de adquisición y plano registrado, dentro de cuyo ámbito podrá ejercer todos los derechos inherentes al dominio con la limitaciones de la Ley trece mil quinientos doce, su decreto-reglamentario y este Reglamento.- Además serán condóminos en las partes comunes de acuerdo con lo que establecen los artículos quinto y sexto.- ARTICULO CUARTO: Queda terminantemente prohibido a los propietarios y/u ocupantes, a cualquier título, de Unidades Funcionales de vivienda, instalar en las mismas negocios, oficinas, consultorios y/o estudios profesionales, cualquiera sea la índole de los mismos.- Asi mismo queda prohibido sin limitaciones, destinar las unidades a cualquier actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moral y buen nombre del edificio, como destinar las mismas a pensión y/o alojamiento de pasajeros, como arriendo o sub-arriendo parcial de las habitaciones que las componen.- LAS UNIDADES COMPLEMENTARIAS -bauleras- adjudicadas precedentemente a cada una de las Unidades Funcionales de Vivienda serán destinadas exclusivamente a la guarda de baúles, muebles y demás cosas similares, debiendo observarse para ello estrictamente en lo que fuere de aplicación a dicho uso, lo dispuesto en la presente cláusula y siguientes respecto de las Unidades Funcionales de vivienda, en lo que fuera de aplicación.- Se requerirá autorización unánime de los propietarios para que cualquiera de ellos pueda dividir los sectores de propiedad exclusiva y vender las unidades resultantes.- b) SECTORES DE PROPIEDAD COMUN.- ARTICULO QUINTO: Son los especificados en el artículo segundo, inciso b) del presente Reglamento.- El uso de los sectores y/o servicios comunes se practicarán de acuerdo con el sentido y limitaciones que indica el artículo tercero de la Ley tre

tir del cual tendrán el carácter de propios.- Los cables--  
conductores de electricidad y de antenas de televisión.- l)  
Los lavaderos y locales para medidores; m) el departamento  
para alojamiento del portero, compuesto de dormitorio; li-  
ving, comedor, cocina y baño ubicado en el Décimo piso; n)  
Las chimeneas y/o conductos de ventilación; o) Los extin--  
guidores de incendio existentes en los diferentes pisos de  
acuerdo con los reglamentos en vigor; p) todas aquellas --  
partes, sectores y/o cosas del edificio, sobre las cuales--  
ningún propietario, pueda invocar dominio exclusivo funda-  
do en su título de adquisición.- Revisten asimismo el ca--  
rácter de comunes, las cosas muebles que existen en el edi-  
ficio para uso del Consorcio".- DESTINO DE LAS DIFERENTES-  
PARTES DEL EDIFICIO.- a) SECTORES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.-  
ARTICULO TERCERO: Los sectores de propiedad exclusiva se--  
rán destinados a sus respectivos propietarios para vivien-  
da únicamente, a excepción de las Unidades Funcionales: cin-  
co: en la que se podrá dar clases particulares de idioma;-  
Uno, Dos y Tres que aunque destinadas para "Locales de Ne-  
gocios" no podrán tener como objeto: venta de carnes y/o--  
bebidas sin envasar, exhibición y/o venta de animales vi--  
vos; conservatorios musicales, lugares de esparcimiento,--  
diurno o nocturno, fabricación, depósito o despacho de: in-  
flamables, productos olorosos perecederos y/o explosivos,-  
alojamiento de pasajeros, escuela o academia, talleres, go-  
merías o depósitos, clínicas o consultorios, clubes, aso--  
ciaciones, comités o sindicatos, casas de remate, servi---  
cios fúnebres o dedicarlo a cualquier clase de actividad--  
cuya realización o secuela resulten molestas a los restan-  
tes copropietarios y/o contrarios a la moralidad, decoro,-  
buen nombre y categoría del edificio.- La Unidad Funcional  
número Tres será destinada como -guardacoches- y para su u-  
so y goce por los condóminos corresponde para cada uno de-



ce mil quinientos doce, este Reglamento y con sujeción a los detalles que puedan establecerse en el Reglamento interno del edificio a los efectos de los artículos sexto y décimo de la misma ley.- ARTICULO SEXTO: Corresponde a cada UNIDAD FUNCIONAL Y COMPLEMENTARIA, que a continuación se indican, los siguientes PORCENTUALES: UNIDAD FUNCIONAL número UNO, el DOS con veintisiete centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número DOS el uno con sesenta y cuatro centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TRES el Cinco con diez centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número CUATRO el Dos con cincuenta y tres centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número CINCO el Dos con cuarenta y dos centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número SEIS el Dos con doce centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número SIETE el Dos con diez y nueve centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número OCHO: el Dos con cuarenta y nueve centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número NUEVE el Dos con cuarenta y dos centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ el Dos con ocho centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número ONCE: el Dos con quince centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número DOCE el Dos con cuarenta y nueve centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TRECE el Dos con cuarenta y dos centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número CATORCE el Dos con ocho centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número QUINCE el Dos con quince centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ Y SEIS el Dos con cuarenta y nueve centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ Y SIETE el Dos con cuarenta y dos centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ Y OCHO el Dos con ocho centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número DIEZ Y NUEVE el Dos con quince centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTE el Dos con cuarenta y nueve centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL

$$\frac{51}{8} = 0.6375$$

UNIDAD FUNCIONAL	2.15 %
BAULERA Nº 9 *	0.06 %
Total	2.21 %

\* Ver pag 23.

NAL número VEINTIUNO el Dos con cuarenta y dos centésimos - por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTIDOS el Dos con ocho centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTITRES el Dos con quince centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTICUATRO el Dos con cuarenta y nueve centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTICINCO el Dos con cuarenta y dos centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTISEIS el Dos con ocho centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTISIETE el Dos con quince centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTIOCHO el Dos con cuarenta y nueve centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número VEINTINUEVE el Dos con cuarenta y dos centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA el Dos con ocho centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y UNO el Dos con quince centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y DOS el Dos con cuarenta y nueve centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y TRES el Dos con cuarenta y dos centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y CUATRO el Uno con noventa y tres centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y CINCO el Uno con noventa y siete centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y SEIS el Dos con cuarenta y nueve centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y SIETE el Dos con cuarenta y dos centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y OCHO el Uno con diez y siete centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y NUEVE el Uno con veinte centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número CUARENTA el Tres con treinta y un centésimos por ciento.- UNIDAD FUNCIONAL número CUARENTA Y UNO el Tres con trece centésimos por ciento y UNIDAD FUNCIONAL número CUARENTA Y DOS el Uno con veintitrés centésimos por ciento.- UNIDAD COMPLEMENTARIA número I (uno) el cero entero once centésimos por ciento; el resto de las UNIDADES

COMPLEMENTARIAS que se han detallado precedentemente tienen asignado el Cero entero ocho centésimos por ciento a excepción de la Unidad Complementaria IX (nueve) que le corresponde el Cero entero seis centésimos por ciento.- ARTI

CULO SEPTIMO: Los porcentuales de dominio establecidos en el artículo anterior determinan: a) El valor proporcional de cada Unidad Funcional y Complementaria con relación al valor del conjunto; b) el valor proporcional del derecho de cada propietario sobre los sectores, servicios y/o cosas de propiedad común del edificio; y, c) el valor del voto emitido en las Asambleas de Copropietarios.- CARGAS CO-

MUNES Y CONTRIBUCIONES DE LAS MISMAS: ARTICULO OCTAVO: Los gastos que se originen por las causas que a continuación se indican, serán soportados por los propietarios en proporción al porcentual de gastos determinados en el artículo sexto.- Primero: GASTOS DE ADMINISTRACION.- Entendiéndose se por tales, los que se originen a raíz del uso que se haga del edificio considerado en su conjunto, como ser: la remuneración del Administrador, sueldos y cargas sociales del personal de portería, entendiéndose por tales él o los encargados si fueren más de uno, suplentes, peones y/o ayudantes, si los hubiera y todo otro que realice tareas de vigilancia y/o limpieza en el edificio; los gastos que se originen por consumo de electricidad y combustible a cargo del Consorcio.- Segundo: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: Cualquiera sea su naturaleza, siempre y cuando graviten sobre el inmueble en su calidad de cosa común.- Tercero: REPARACIONES Y CONSERVACIONES: Las referidas a los sectores y/o cosas de propiedad común, efectuadas por el Administrador o los copropietarios, en su caso, para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro, así como las que hubiera que efectuar por intimaciones de los poderes públicos.- Cuarto: OBRAS NUEVAS: Autoriza--

ART: 8º GARAGE. 24

das conforme a este Reglamento.- Quinto: INNOVACIONES Y MEJORAS: Las autorizadas conforme a este Reglamento.- Sexto: CREDITOS HIPOTECARIOS: El pago de los servicios de amortización de capital y/o pago de intereses, cuando el gravámen se haya constituido sobre el inmueble considerado en conjunto.- Séptimo: GASTOS DE RECONSTRUCCIONES: En los casos de destrucción parcial de menos de las dos terceras partes del valor del edificio o vetustez del mismo, en que se hubiera resuelto su reconstrucción, salvo la minoría a la que se obligase a transferir su parte.- Octavo: SEGUROS: Las primas o premios del seguro integral del edificio contra riesgo de incendio.- Noveno: OTROS GASTOS: Los que se originen como consecuencia de la resolución válida de los copropietarios sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador, o los que efectuare por dicho concepto en cumplimiento de su mandato. Las Unidades Funcionales números Uno y Dos -Locales para negocios- no contribuirán a la atención de las cargas comunes de las que no hagan uso.- Los copropietarios de la Unidad Funcional número Tres-Guardacoches- contribuirán en forma exclusiva a los siguientes gastos: a) Sueldos y cargas sociales del personal afectado exclusivamente a dicha Unidad; b) Utiles de limpieza utilizados por los mismos; c) Luz eléctrica perteneciente a la Unidad siempre que exista o se pueda instalar un medidor independiente.- d) Gastos de conservación de la unidad.- A los efectos de regular las relaciones entre los condóminos, el Administrador dictará un Reglamento para la utilización del guarda-coches, el que será sometido a consideración exclusiva de los copropietarios de las mismas, quiénes resolverán en forma nominal por mayoría absoluta de votos presentes en la Asamblea.- Todas las cuestiones derivadas de la copropiedad del guarda-coches y que no afecten en forma directa o indirecta los derechos de los

restantes copropietarios del consorcio serán resueltos en Asamblea en las cuales participarán exclusivamente los copropietarios del guarda-coches quiénes resolverán por mayoría de votos presentes.- ARTICULO NOVENO: A los efectos de la determinación del monto con que cada propietario deberá contribuir al pago de las expensas por "cargas comunes" se procederá de la siguiente forma: El Administrador someterá anualmente a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios un cálculo del monto que presumiblemente insumirán -- las cargas comunes en el ejercicio venidero.- Aprobado dicho cálculo, su monto se dividirá en cuatro partes iguales obligándose cada propietario a abonar por adelantado, del primero al diez de iniciado cada trimestre, la suma que resulte de aplicar a esa cuarta parte el porcentual de gastos que corresponda a su Unidad Funcional y/o Complementaria en su caso, según el artículo sexto.- Deberán redondear cantidades, debiendo ajustarse los saldos, al cierre de cada ejercicio.- El detalle anual de los gastos realizados, será sometido a la revisión y aprobación de la Asamblea.- ARTICULO DECIMO: El copropietario que no cumpliera con el pago de su parte de gastos comunes, fondo de reserva o cualquier otro pago adicional que solicite el Administrador, o la Asamblea de Copropietarios dentro de los diez primeros días corridos, contados a partir de la fecha en que la obligación deba abonarse, queda constituido en mora de pleno derecho y corriendo desde la fecha en que debió realizar el pago hasta que satisfaga su deuda, un interés compensatorio y punitorio a favor del Consorcio, **del tres por ciento mensual.**- Sin perjuicio de ello, una vez transcurridos diez días corridos desde la fecha máxima en que debió realizarse el pago, previa notificación por telegrama colacionado o por otra forma fehaciente que le hará el Administrador, el propietario moroso podrá ser demandado--

por la vía ejecutiva.- Será título ejecutivo para el cobro, el Certificado de Deudas expedido por el Administrador de conformidad a las atribuciones que le confiere el Artículo Sexto del Decreto Diez y ocho mil setecientos treinta y -- cuatro/cuarenta y nueve, con constancias de la cantidad líquida exigible.- ARTICULO DECIMO PRIMERO: Todas las obligaciones que en virtud de la Ley y sus decretos reglamentarios y el presente Reglamento corresponden a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes propios y -- comunes y formas de convivencia, registrarán igualmente para -- los nuevos adquirentes, inquilinos, usuarios u ocupantes -- por cualquier título de cada uno de los departamentos, a -- quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento del cual le está obligado a entregarle -- una copia autenticada.- El propietario de cada Unidad Funcional y Complementaria es responsable de los daños ocasionados a los vecinos o al inmueble común por la acción o negligencia de sus parientes, familiares, usuarios u ocupantes por cualquier título de su departamento.- Cualquiera -- que sean los contratos o compromisos particulares que los -- propietarios celebren con terceros respecto a su unidad exclusiva -- funcional y complementaria -- no variarán las responsabilidades que el titular de dominio tiene ante el Consorcio conforme a lo establecido en al presente Reglamento.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO: En caso de venta de la Unidad Funcional con su respectiva Complementaria, su propietario queda obligado a comunicar al Administrador con la -- debida anticipación el nombre, apellido y domicilio del adquirente y escribano designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, debiendo asimismo exigir del adquirente que en la respectiva escritura exprese su conformidad al presente Reglamento y cederle su cuota -- parte en los fondos de Reserva de la Administración, si---

los hubiere.- ARTICULO DECIMO TERCERO: Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las unidades que a la respectiva escritura se le agregue el Certificado expedido por el Administrador a que se refiere el artículo Sexto del Decreto número diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro/cuarenta y nueve.- ARTICULO DECIMO CUARTO: Obligaciones a cargo de los propietarios.- Cada propietario se obliga: a) A comunicar al Administrador su nombre y apellido, así como el domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones y/o citaciones que hubiere lugar, teniéndose por constituido el de la Unidad, en caso de silencio.- b) Ejecutar de inmediato en la Unidad de su propiedad los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar daños o inconvenientes a los demás copropietarios, siendo responsable de los daños resultantes del incumplimiento de ésta obligación.- c) Permitir toda vez que sea necesario el acceso a las unidades inclusive para efectuar reparaciones.- d) Cumplir el presente Reglamento y el interno del edificio, si se dicta y hacerlos cumplir a las personas que a cualquier título se encuentren gozando de la posesión de la Unidad.- e) Efectuar los pagos a que está obligado, en el domicilio del Administrador.- f) Comunicar al Administrador el nombre y apellido de la persona a quién haya cedido y/o locado el uso de la Unidad Funcional y la Complementaria correspondiente.- ARTICULO DECIMO QUINTO: Los copropietarios del inmueble, sin perjuicio de lo que pueda determinarse en el Reglamento interno, deberán atenerse a las siguientes disposiciones: Queda prohibido: a) Guardar o depositar en las unidades y sus dependencias explosivos o inflamables; b) Obstruir los sectores de uso común o utilizarlos para fines que no sean los de su destino.- c) Tender ropa fuera de los lugares expresamente destinados al efecto.- d) Sacudir hacia afuera o patios inte-

ART: 16°

ART: 17°

28

riores alfombras, tapicerías y ropas.- e) Arrojar basuras y desperdicios fuera de los incineradores.- f) Colocar chapas, carteles o toda clase de publicidad y avisos luminosos.- g) Mantener animales que puedan molestar a los vecinos.- h) Realizar reuniones nocturnas, fiestas o bailes en medida o forma que perturben la tranquilidad de los otros vecinos.- i) Usar receptores de radiotelefonía, televisión, cine sonoro u otros aparatos de reproducción sonora, así como cualquier instrumento musical o de resonancia en intensidad que moleste a los vecinos o después de las veintitrés horas y antes de las nueve horas, como debiéndose fuera de este período hacer empleo de los mismos, en forma moderada para que no molesten a otros vecinos.- j) Utilizar a los empleados del edificio común para el servicio particular de los departamentos.- k) Interrumpir de cualquier modo las escaleras o descansos, los que deben estar siempre libres así como las entradas principales y puertas de los departamentos en las que nadie podrá estacionarse.- l) Dejar abiertas las puertas de acceso al departamento.- m) Acumular residuos en los departamentos, unidades funcionales y/o complementarias.- n) Usar de las chimeas en forma o modo impropio y que molesten a los vecinos.- ARTICULO DECIMO SEXTO: El edificio deberá estar siempre asegurado contra riesgo de incendio, por la suma que resuelva la Asamblea.- En ningún caso el seguro podrá ser inferior a la suma anunciada en el artículo transitorio, párrafo b) .- El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los copropietarios en las proporciones establecidas en el artículo sexto, inciso a).- Si la prima se viera aumentada en razón del destino dado a alguna unidad, dicho aumento estará a cargo del propietario de la unidad -- causante del aumento.- ARTICULO DECIMO SEPTIMO: REPRESENTACION Y ADMINISTRACION: Son órganos de la comunidad: a) El



Administrador; b) La Asamblea de Copropietarios y c) El --  
Consejo de Administración.- ARTICULO DECIMO OCTAVO: El Ad-  
ministrador es el representante del Consorcio; es designa-  
do y removido por la Asamblea mediante la conformidad de--  
los dos tercios de votos de los propietarios del Consor---  
cio; durará un año en sus funciones y podrá ser reelecto--  
indefinidamente.- La designación podrá recaer en uno de --  
los propietarios o en persona extraña a la comunidad.- Tan-  
to en el supuesto de renuncia como en el de remoción, la -  
entrega de la Administración se formalizará dentro de los-  
noventa días siempre que el Consorcio como tal esté al día  
en todos los pagos con respecto al Administrador.- El Admi-  
nistrador rendirá cuenta documentada de su gestión y hará-  
entrega, bajo recibo, a quién designe el Consejo de Admi--  
nistración, el Libro de Actas y de Administración y toda -  
la documentación que haya del edificio a excepción de los  
comprobantes de pago.- ARTICULO DECIMO NOVENO: El Adminis-  
trador procederá como mandatario del Consorcio de Propieta  
rios a los efectos de las prescripciones de la Ley trece -  
mil quinientos doce y su Decreto Reglamentario.- Son dere-  
chos y obligaciones del Administrador, además de los expre-  
samente consignados en las normas citadas, los siguientes:  
a) Ejecutar las resoluciones del Consorcio e interpretar y  
hacer cumplir el presente Reglamento de Copropiedad y el -  
interno del edificio, en caso que se dicte; b) Pagar con -  
los fondos del Consorcio las cuentas de gastos de carácter  
común y recaudar las cuotas fijadas por la Asamblea como -  
contribución de los propietarios al pago de las mismas co-  
mo también al Fondo de Reserva.- c) Ordenar y pagar cual--  
quier reparación necesaria en las partes comunes a cuyo --  
fín podrá hacer uso del fondo de reserva de que habla el -  
artículo vigésimo tercero; d) Llevar un Libro de Adminis--  
tración y otro de Actas, donde quedarán consignadas las su

66.66%

ART. 19:

30

mas abonadas para sufragar los gastos de la propiedad y las actas y resoluciones de las Asambleas de Propietarios, respectivamente.- e) Remitir por carta certificada con aviso de retorno o en otra forma fehaciente, a los integrantes del Consorcio con diez días de anticipación, por lo menos, al señalado para la reunión de la Asamblea General Ordinaria, la rendición de cuentas del ejercicio vencido y el presupuesto de gastos y cálculo de recursos para el ejercicio venidero.- f) Certificar las deudas por expensas comunes de acuerdo con el Artículo Sexto del Decreto Diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro/cuarenta y nueve y las copias de las actas, conforme lo autoriza el artículo quinto del mismo Decreto.- g) Custodiar la documentación del bien conjunto.- h) Llevar las cuentas corrientes de cada propietario.- i) Representar al Consorcio directamente o por apoderado, ante las autoridades públicas sean ellas Administrativas, Fiscales, Policiales, Municipales, Judiciales, Nacionales o Provinciales en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del Consorcio de Propietarios.- j) Designar o despedir al personal del inmueble, sin perjuicio de recabar previa autorización de la Asamblea o Consejo de Administración cuando lo considere conveniente y vigilar el estricto cumplimiento por parte del mismo, de sus obligaciones.- k) Atender las quejas de los propietarios.- l) Efectuar las citaciones para las Asambleas.- m) Resolver, siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios u ocupantes de las Unidades.- n) Inspeccionar la propiedad e inclusive las Unidades, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que benefician a la comunidad.- o) El Administrador queda facultado para que los seguros que contrate en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo Once de la Ley trece mil quinientos doce, lo sean con reajuste semestral de valores de acuerdo con la tasación que el mismo e-

Designación portero y personal de

servicio.

fectúe en cada oportunidad.- Igualmente queda facultado el Administrador para determinar la o las compañías con las que contratará los seguros.- ARTICULO VIGESIMO: El Administrador es el representante legal del Consorcio y está facultado expresamente para actuar en nombre del mismo y representarlo por sí o por apoderados en todos los asuntos que por razones de la propiedad, el mismo sea parte como actor, demandado o interesado y ya sea ante los Tribunales Ordinarios, Civiles, Comerciales, de Trabajo, Municipalidad de la Capital Federal, Policía Federal o de cualquier otra naturaleza, fuere o jurisdicción a cuyo efecto lo faculta para presentarse ante los señores jueces y demás autoridades judiciales que corresponda, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo género de pruebas, pudiendo formalizar peticiones y renunciaciones, iniciar y contestar demandas y reconvenciones, prorrogar y declinar jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de éste y otros derechos, comprometer en árbitros, jurisdicciones o arbitradores, prestar juramentos, fianzas, cauciones, nombrar toda clase de peritos, contadores, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de sus deudores y fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, cotejos de letras, autos de quiebra, desalojos y lanzamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase de audiencias, comparendos y juicios verbales, absolver posiciones, concursar civilmente a sus deudores, aceptar el nombramiento de interventor o síndico en los juicios de quiebra en que sea parte o representarlo en tal carácter, conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolización de toda clase de documentos y de las actas de Asambleas o cuando así correspondiera por disposi-

ART: 21°  
ART: 22° Duración del ejercicio.-  
ART: 23°

ción de la Ley o por decisión de los copropietarios, formular protestos y protestas, iniciar juicios sucesores de los deudores, acciones criminales, correccionales y querrelas-- contra terceros, pedir reparaciones de daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias, prisiones preventivas, excarcelaciones bajo fianza, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquiridas, aceptar cesiones de bienes en pago, intentar los recursos de inconstitucionalidad e inaplicabilidad de la Ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las Leyes de procedimientos y renunciar los que estime convenientes.- Para actuar judicialmente podrá sustituir el presente mandato en la persona que él designe o la que designará el Consejo de Administración, en su caso.- ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: La remuneración del Administrador será de Trescientos setenta pesos Ley diez y ocho mil ciento ochenta y ocho, mensuales, a pagarse por mes vencido.- Esta remuneración podrá ser aumentada por la Asamblea a solicitud del administrador o de los copropietarios.- ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Cada ejerciciofinanciero durará un año, comenzando el primero de julio y venciendo el treinta de junio de cada año, sin perjuicio de que la Asamblea extienda su duración o modifique las fechas antes indicadas.-ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Para la atención de los gastos ordinarios, extraordinarios, indemnizaciones, despidos u otros gastos especiales o imprevisibles, deberá constituirse un Fondo de Reserva en forma de una contribución ajena a la Ordinaria.- Sobre el particular resolverá anualmente la Asamblea Ordinaria, debiendo expedirse sobre el monto de dicho fondo, que no podrá ser inferior al Diez por ciento del proyecto de gastos aprobados por Asamblea.- El fondo quedará depositado en poder del Administrador, el que podrá hacer uso del mismo, para compensar las deudas del Consorcio para con él, debiendo rendir cuenta --

del empleo del mismo a la Asamblea Ordinaria.- ARTICULO VI  
GESIMO CUARTO: El Consejo de Administración, integrado por  
tres copropietarios que habiten en el edificio actuará co-  
 mo supervisor del Administrador y por delegación de la A--  
 samblea de Copropietarios, quién los designará anualmente. (1 Año)  
 Expresará su voluntad por uno cualquiera de sus miembros,-  
 sin perjuicio del control general sobre la Administración,  
 tendrá a su cargo: a) Revisar periódicamente los libros y-  
 documentación del Administrador; b) Cooperar en lo que el-  
 Administrador requiera para el mejor desempeño de su manda-  
 to.- c) Tomar la Administración temporalmente a su cargo -  
 en caso de renuncia, ausencia o incapacidad del Administra-  
 dor, convocando a la Asamblea a los efectos de la designa-  
 ción del reemplazante; d) Disponer conjuntamente con el Ad-  
ministrador, cuando éste requiera su opinión, las repara--  
ciones urgentes del edificio; e) Designar el o los profe--  
 sionales que tomarán a su cargo la defensa judicial del --  
 Consorcio, conforme lo establece el Artículo décimo nove--  
 no; f) Citar a Asamblea Extraordinaria de copropietarios--  
 cuando lo juzgue necesario por la índole del problema a --  
 considerar; g) Dos cualesquiera de los miembros de este --  
 Consejo de Administración tendrán también a su cargo, las-  
 certificaciones a que alude el artículo sexto del Decreto-  
 Diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro/cuarenta y --  
 nueve, en caso de vacancia en la Administración y suscribi-  
 rán la escritura de designación del nuevo Administrador.--  
ARTICULO VIGESIMO QUINTO: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- Los  
 copropietarios para sus deliberaciones y decisiones, cele-  
 brarán Asambleas ordinarias y/o extraordinarias que ten--  
 drán lugar bajo los mismos principios en orden a convocato-  
 ria y constitución.- En la primera audiencia que se cele-  
 bre los propietarios deberán fijar el mes de cada año en--  
 que se celebrarán las Asambleas Ordinarias en el futuro, de

biendo mediar entre el cierre del ejercicio y el mes fijado un plazo máximo de tres meses.- El mes en que la Asamblea pueda realizarse podrá ser variado por decisión de éste.- Acerca del modo de llevarse a cabo las Asambleas, se establece lo siguiente: a) CITACION Y LUGAR: La citación, con indicación del lugar y orden del día de los asuntos a tratarse, se remitirá por intermedio del Administrador a los integrantes del Consorcio o a sus representantes, debidamente designados, el domicilio legal por ellos constituido o en su defecto, al de la Unidad objeto de la propiedad con una anticipación no menor de diez días para las Asambleas Generales Ordinarias y no menor de cinco días para las Extraordinarias, salvo que medien razones de urgencia, caso en que podrán disminuirse estos plazos mediante carta.- Las reuniones se celebrarán en el lugar que fije el Administrador, a la hora que la citación indique.- b) CLASE DE ASAMBLEAS: Primero: Asambleas Generales Ordinarias: Tendrán lugar en las oportunidades señaladas.- En estas Asambleas serán considerados la rendición de cuentas e informe que presente el Administrador relativo al ejercicio vencido, el plan de gastos y recursos para el ejercicio venidero, así como también la constitución del fondo de reserva.- Si fracasara la primera convocatoria por falta de quorum, se celebrará la Asamblea media hora después en segunda convocatoria.- Esta segunda convocatoria tendrá lugar cualquiera sea el número de propietarios presentes, pero, en ningún caso podrán ser menos de dos los copropietarios que se reúnan en Asamblea.- En segunda convocatoria quedarán aprobados la rendición de cuentas, plan de gastos y recursos presentados por el Administrador y todo lo previsto en la Orden del Día, con el voto favorable de la simple mayoría de presentes en la Asamblea.- En el caso de -- que no concurriera ninguno de los copropietarios a la se--

gunda convocatoria, el Administrador dejará constancias en el Libro de Actas, con transcripción del Orden del Día, en cuyo caso la rendición de cuentas y plan de gastos presentados, quedarán aprobados.- Segundo: Asambleas Extraordinarias: Se celebrarán cada vez que el Administrador o el Consejo de Administración lo considere necesario o cuando un grupo de copropietarios que represente por lo menos el veinticinco por ciento de los votos del Consorcio lo solicite, por escrito al Administrador.- En caso de no obtenerse quorum suficiente en la segunda convocatoria, a la Asamblea -- que tendrá lugar media hora después, podrán los interesados por sí o por medio del Administrador, solicitar al Juez la citación que prescribe el artículo décimo de la Ley trece-- mil quinientos doce.- c) PRESIDENCIA: Las Asambleas serán-- abiertas y presididas provisionalmente por el Administrador y como primer punto del Orden del Día se procederá a elegir Presidente de esa Asamblea, designándose también uno o dos copropietarios para firmar el Acta conjuntamente con el Presidente.- El presidente tendrá a su cargo la dirección de-- las deliberaciones de la Asamblea.- El presidente tendrá -- voz y doble voto en caso de empate.- En ningún caso y bajo-- ningún concepto podrá el Administrador intervenir en las vo-- taciones de la Asamblea, salvo que fuere copropietario.- d) REGLAS PARA DELIBERAR: Las reglas para deliberar las sancio-- narán los propietarios constituidos en reunión.- e) QUORUM: El quorum necesario para poder sesionar en primera convoca-- toria se establece con la presencia de un número de propie-- tarios, cuyos votos representen más del cincuenta por cien-- to de los votos posibles por proporción.- En segunda convo-- catoria la Asamblea cesionará con los copropietarios que -- concurren, siempre que asistan por lo menos dos.- En este-- caso especial, las resoluciones deberán tomarse de común a-- cuérdo y el presidente no tendrá doble voto.- f) COMPUTO DE

ART: 25°

36

VOTOS: Cualquiera sea la clase del asunto sometido a la con-  
sideración de los integrantes del Consorcio, así como la ma-  
yoría exigida por este Reglamento, el voto de cada propieta-  
rio valdrá tanto como cuánto represente el porcentual asig-  
nado a la unidad de propiedad de aquél, en el artículo sép-  
timo, inciso a).- g) MAYORIAS NECESARIAS: Primero: Unanimi---  
dad: Se requiere el voto unánime de todos los integrantes--  
del Consorcio, para resolver sobre los siguientes asuntos:-  
a) Para modificar y/o resolver sobre la calidad de la ocupa-  
ción designada a las respectivas partes del inmueble, para-  
modificar la división del edificio consignadas en el artícu-  
lo segundo y el destino de las diferentes partes del mismo,  
conforme a los artículos tercero y quinto y para modificar-  
y/o resolver sobre los porcentuales establecidos para cada-  
unidad de propiedad exclusiva en consideración al todo en -  
el artículo sexto.- b) Para disponer la realización de toda  
obra nueva que afecte el inmueble común, el agregado de nue-  
vos pisos o construcciones sobre el último construido o ex-  
cavaciones, sótanos, etcétera, bajo la planta baja o subsue-  
lo existente.- c) Para hipotecar el edificio en su totali--  
dad.- Segundo: Mayoría de dos tercios: Se requieren los dos  
tercios de votos de los integrantes del Consorcio para re--  
solver sobre los siguientes asuntos: a) Para la realización  
de innovaciones y/o mejoras en el edificio; b) para el nom-  
bramiento y/o remoción del Administrador; c) Para reformar-  
el presente Reglamento con excepción de los casos en que se  
requiere unanimidad; d) Para suprimir el funcionamiento de-  
los servicios centrales.- Tercero: Simple Mayoría: Se re--  
quiere el voto de la simple mayoría de los presentes en las  
Asambleas para resolver cualquier otro asunto incluido en -  
el Orden del Día.- h) REPRESENTACION: Los copropietarios po-  
drán hacerse representar en las reuniones por mandatarios -  
para lo cual será suficiente la presentación de una carta--

X



X

poder.- Un mismo mandatario no podrá representar a más de--  
cinco propietarios, excluida su unidad.- El Administrador -  
no podrá actuar como mandatario de ningún copropietario.-En  
caso de existir establecido un condominio por alguna de las  
unidades, los titulares de él deberán unificar representa--  
ción.- d) AUSENTES: Las resoluciones de las Asambleas serán  
definitivas y válidas aún para los copropietarios que no hu  
biesen concurrido a ellas, lo que no podrán formular recla-  
mación alguna fundada en su ausencia.- El Administrador co-  
municará las resoluciones de las Asambleas a los ausentes -  
por carta.- Las resoluciones que recaigan sobre puntos del-  
Orden del Día definidos en él como "asuntos varios" o "Gene  
rales", sólo podrán tener valor como recomendaciones.- ARTI  
CULO VIGESIMO SEXTO: Jurisdicción: El hecho de ser titular-  
del dominio exclusivo de cada una de las unidades del pre--  
sente edificio e integrante del Consorcio como propietario-  
del terreno y las cosas comunes del edificio general, impor  
ta el conocimiento y aceptación del presente Reglamento, co  
mo así también la obligación de someterse para toda cues---  
ción judicial o extrajudicial propia de este instrumento a-  
la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de esta Capi--  
tal Federal, con exclusión de toda otra, quedando expresa--  
mente convenido que los domicilios especiales que se cons--  
tituyan no importan prórroga de jurisdicción.- ARTICULO ---  
TRANSITORIO: a) Durante el primer período y sin perjuicio -  
de la vigencia del plazo establecido en el artículo diez y  
ocho, para lo futuro y de la facultad de renunciar, será Ad  
ministrador de la finca el BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES,  
a quién se designe por este acto, o las personas que éste -  
indique, con domicilio en la calle Cangallo número cuatro--  
cientos quince de esta Ciudad, quién continuará en sus fun-  
ciones hasta tanto se cancele la última hipoteca existente-  
y que grave alguna unidad del edificio a favor del mismo,---

por ser condición de venta este mandato de Administración.- El Administrador procederá como mandatario a todos los efectos de este Reglamento y/o en la Ley trece mil quinientos doce y sus Decretos Reglamentarios. El domicilio legal del Consorcio queda fijado en la calle Arenales número mil ciento setenta y siete.- b) El edificio en su totalidad se encuentra asegurado contra incendio por la suma de Dos millones de pesos Ley diez y ocho mil ciento ochenta y ocho en "La Primera Compañía Argentina de Seguros Generales Sociedad Anónima" según póliza número trece mil ochocientos ochenta y ocho con vencimiento al veinticuatro de mayo de mil novecientos setenta y seis.- Dicho seguro ha sido contratado directamente por los copropietarios de la finca.- c) El Certificado Municipal exigido por los artículos primero y segundo de la Ley trece mil quinientos doce y el vigésimo séptimo del Decreto Diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro/cuarenta y nueve han sido cumplimentados de acuerdo a lo que especifica el citado Plano de Mensura que dice: "Del cotejo del presente plano con el de otra aprobado, surge que se cumplen los Arts. 1º y 2º de la Ley Nº 13512." ES COPIAFIEL, doy fe.- En su testimonio, previa lectura en que se ratifica, así la otorga y firman por ante mí, doy fe.- RODOLFO JUAN CELIA.- Hay un sello.- Ante mí: MIGUEL A. QUINTE ROS.- CONCUERDA con la escritura matriz de su referencia que pasó por ante mí al folio dos mil doscientos quince de este Registro número cuarenta de mi adscripción, doy fe.--- PARA PARTE INTERESADA expido el presente Primer Testimonio en Veintiseis sellos de Actuación Notarial números cero trece millones cincuenta y seis mil doscientos noventa, correlativamente del cero trece millones cincuenta y seis mil doscientos veintiocho al cero trece millones cincuenta y seis mil doscientos treinta y tres, cero trece millones cincuenta y cinco mil ochocientos veintidós, del cero trece mi

llones cincuenta y seis mil doscientos treinta y cinco al-  
 cero trece millones cincuenta y seis mil doscientos trein-  
 ta y ocho, cero trece millones cincuenta y seis mil dos---  
 cientos cincuenta y tres, del cero trece millones cincuen-  
 ta y seis mil doscientos cuarenta al cero trece millones--  
 cincuenta y seis mil doscientos cuarenta y cuatro, del ce-  
 ro trece millones cincuenta y seis mil doscientos cuarenta  
 y seis al trece millones cincuenta y seis mil doscientos--  
 cuarenta y nueve, cero trece millones cincuenta y cinco---  
 mil ochocientos diez y seis, cero trece millones cincuenta  
 y seis mil doscientos cincuenta y cuatro, cero trece millo-  
 nes cincuenta y cinco mil ochocientos veintitrés, cero tre-  
 ce millones cincuenta y seis mil doscientos diez y siete-  
 que sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento.-

Hay un sello.- MIGUEL A. QUINTEROS.-

INSCRIPTO: Ministerio del Interior-Secretaría de Estado de  
 Justicia-Registro de la Propiedad Inmueble- Buenos Aires,-  
 16-12-71- REGISTRADO: Reglamento de Copropiedad y Adminis-  
 tración en la MATRICULA Nº 20-1454/0.-Hay un sello.-Agus--  
 tín P. García Fernandez-Registro de la Propiedad Inmueble-  
 Registrador.-

*E copia*  


