



Nº 525525

SERIE L-L



223

# PROTOCOLO NOTARIAL

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y AD

MINISTRACION del EDIFICIO SAN

MARTIN 655/57.-----

ESCRITURA NUMERO SEISCIENTOS

TOS SETENTA.----- En -

la Ciudad de Buenos Aires,

Capital de la República Argentina, a diez y ocho de junio de mil novecientos cincuenta y tres, ante mí, Escribano autorizante y testigos al final firmados, comparece el señor Oscar Santiago CADEMARTORI, que firma "Oscar S. Cademartori", casado, ve cino, mayor de edad, hábil, de mi conocimiento, doy fé, así como de que concurre a este acto en nombre y representación de - la Sociedad "COMPANIA ARGENTINA DE EDIFICACIONES Y MANDATOS, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA" (CADEMA)", en su carácter de Gerente de la misma, personería que justifica con el respectivo contrato social que se halla íntegramente transcrito al folio ciento ochenta y cinco, protocolo del año mil novecientos cuarenta y nueve de este Registro, que en lo pertinente dice así: "...En la Ciudad de Buenos Aires... a veintidos de Julio de mil novecientos cuarentiocho, ante mí Escribano público autorizante... comparecen... los señores Don Carlos Humberto Descalzi Sanhuesa... don Oscar Santiago Cademartori... don Héctor Benjamin Suffern Moine... don Héctor Segun Julio Morino... don Arturo J. Dubourg... don Jorge Pérez Mendoza... y don Alberto Sabá... y exponen: que... vienen a dejar constituir una Sociedad de Responsabilidad Limitada que se registrará bajo los siguientes artículos... Primero: La Sociedad se denominará "Compañía Argentina de Edificaciones y Mandatos, Socie

10/12/2004 12:13 2  
D 00228203



Nº 525525

SERIE L-L



*[Handwritten signature]*

dad de Responsabilidad Limitada "(Cadema)". Segundo: Su domici- "

lio y asiento principal de sus negocios será en esta Capital. "

...Tercero: El término de duración de la Sociedad queda fija "

do en Diez años a contar desde el día primera de Julio de - "

mil novecientos cuarenta y siete... Cuarto: El objeto princi- "

pal de la Sociedad será el de comprar y vender por cuenta - "

propia o de terceros, bienes inmuebles en esta Capital... Sex- "

to: La administración general y dirección de los negocios so- "

ciales estará a cargo del socio don Oscar Santiago Cademar- "

torí a quien se designa Gerente por este acto y en tal ca- "

rácter tendrá el uso de la firma social con las más amplias "

facultades para mejor éxito de los negocios, pudiendo reali- "

zar todos los actos y contratos a que se refiere el objeto "

social en el artículo cuarto del presente contrato, inclusi- "

vo todos aquellos que por las leyes de la República y los - "

artículo seiscientos ocho del Código de Comercio y artículos "

setecientos ochenta y ochocientos ochenta y uno... del Código "

Civil se exige Poder Especial y del cual queda investido por "

el presente... Carlos H. Descalzi. Oscar S. Cademartori. H. Suffern "

Palmo. Héctor S. Morlino. A. J. Dubourg. Jorge López Mendoza. Albor "

to Sabá. Tgo: Wilson Justo. Tgo: Silvio D'Angelo. Está mi sello. "

Julio A. Robirosa". ES COPIA FIEL de lo pertinente del contra- "

to social de su referencia, doy fé, el que fué inscripto con "

fecha trece de Septiembre de mil novecientos cuarenta y ocho, "

bajo el número mil cuatrocientos setenta y uno, al folio cien "



Nº 525526

SERIE L-L



PROCOLO NOTARIAL

3

to trece del libro quince de Contratos de Sociedades de Res-  
 ponsabilidad Limitada del Registro Público de Comercio, ase-  
 gurándome el compareciente su plena vigencia, como así tam-  
 bien que su representada es propietaria de la finca sita en  
 la Zona Norte de esta Ciudad, Parroquia de San Nicolás, Cir-  
 cinscripción décima-cuarta, calle SAN MARTIN números SEISCIEN-  
 TOS CINCUENTA Y CINCO y SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE, entre  
 las de Tucumán y General Viamonte o Viamonte, edificada en -  
 terreno que según sus títulos de propiedad mide: siete metros  
 ochocientos sesenta y un milímetros de frente al Oeste por  
 sesenta metros seiscientos veinte milímetros de fondo, lin-  
 dando: por el frente, con la calle San Martin; por el fondo o  
 contrafrente al Este, con doña Estanislada Arana de Anchorena;  
 por el Norte, con la finca calle San Martin números seiscien-  
 tos sesenta y uno y seiscientos sesenta y tres, y por el Sud  
 con la finca que lleva el número seiscientos cuarenta y nue-  
 ve de la calle San Martin. Según la medición privada que tam-  
 bien cita su título, el terreno sobre el cual está edificada  
 dicha finca tiene las siguientes medidas reales: siete metros  
 noventa y cuatro centímetros de frente al Oeste sobre la ca-  
 lle San Martin; por sesenta metros setenta centímetros de fon-  
 do en el costado Norte y en el costado Sud, a los diez y o--  
 cho, metros treinta centímetros de la línea de la calle forma  
 un martillo que mide un metro cinco centímetros de Norte a  
 Sud por trece metros ochenta y ocho centímetros de Oeste a

886  
seiscientos  
veinte y seis

Nº 525526

SERIE L-L



Este, a la terminación de los cuales cuadra nuevamente de --  
Sud a Norte en una extensión de dos metros veintinueve cen-  
tímetros, desde donde sigue en línea recta en dirección Oos-  
te a Este, en una extensión de veintiocho metros treinta cen-  
tímetros hasta encontrar la línea del contrafrente o costa-  
do Este donde solo mide seis metros noventa centímetros.-El  
dominio del inmueble deslindado consta inscripto a nombre de  
la expresada Sociedad propietaria del mismo, al Tomo dos mil  
doscientos ochenta y nueve, Zona Norte, folio ciento tres, fin-  
ca número ciento sesenta y dos mil setecientos noventa y --  
cinco.-Y el compareciente, por la representación que ejerce,  
dice: que viene por este acto a someter a dicho inmueble al  
régimen de la ley trece mil quinientos doce de "propiedad  
horizontal", de acuerdo con sus reglamentaciones, decretos --  
complementarios y leyes de aplicación subsidiaria, con el si-  
guiente "REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION" corres-  
pondiente al consorcio de propietarios que se denominará -  
"CONSORCIO DEL EDIFICIO SAN MARTIN SEISCIENTOS CINCUENTA Y  
CINCO y SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE", con domicilio en la  
misma finca calle San Martín números seiscientos cincuenta  
y cinco y seiscientos cincuenta y siete, de esta Capital, y  
que será representado por el Administrador que para el pri-  
mer período se designa en el artículo décimo-tercero de es-  
te reglamento. El representante de la propietaria manifiesta  
que la misma ha obtenido la fijación de precios y la corres



Nº 525527

SERIE L-L



# PROTOCOLO NOTARIAL

pendiente aprobación de la subdivisión emanada de la Dirección General Impositiva por expediente doscientos mil cuarenta y dos, según constancia que tengo a la vista, agregando que su representada tiene la tradición de las unidades con la superficie, ubicación, destino y respectiva proporción sobre las partes comunes del inmueble general según lo expresa el artículo siguiente: I.-PRIMERO: PARTES ESTRUCTURADAS PARA LA PROPIEDAD EXCLUSIVA. Artículo primero: El edificio, según el plano de división que sirvió de base para la Dirección Nacional Inmobiliaria, que queda protocolizado en este acto, ofrece la siguiente división destinada a sectores independientes para propiedad exclusiva, para ocupación como vivienda familiar y/o consultorio y/o estudio profesional y/o local de comercio, con la prohibición absoluta de mantener instalación de Rayos X u otros equipos cuyas irradiaciones o emanaciones malsanas y peligrosas puedan trascender a las demás partes del edificio. Los departamentos quedarán individualizados con la siguiente distribución: SAN MARTIN SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE: LOCAL NUMERO UNO de la planta baja y su sótano, con una superficie propia de cincuenta y ~~veinte~~ ~~ocho~~ metros veintiocho y una superficie propia de ~~veinte~~ ~~ocho~~ metros cuadrados y de sótano de nueve metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (9,54m<sup>2</sup>), formando un total de Cincuenta y nueve metros ochenta y dos decímetros cuadrados (59,82m<sup>2</sup>), con una proporción en relación al valor total del inmueble general del ocho cincuenta y ocho por ciento (8,58%)

887  
 ochocientos  
 ochenta y  
 siete



Nº 525527

SERIE L-L



6

entrada común a los departamentos:

SAN MARTIN SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO/DEPARTAMENTO NUMERO

DOS: de la planta baja, con una superficie cubierta de Cuarenta y un metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados ( $41,45 \text{ m}^2$ ) más un patio de veinte y tres metros noventa decímetros cuadrados ( $23,90 \text{ m}^2$ ), formando un total de Sesenta y cinco metros treinta y cinco decímetros cuadrados ( $65,35 \text{ m}^2$ ), con una proporción en relación al valor total del inmueble general del cuatro cuarenta y seis por ciento ( $4,46\%$ ). GALPON NUMERO

TRES de la planta baja, con una superficie cubierta de Setenta metros doce decímetros cuadrados ( $70,12 \text{ m}^2$ ) más una superficie no cubierta de Doscientos once metros ochenta decímetros cuadrados ( $211,80 \text{ m}^2$ ), formando un total de Doscientos ochenta y un metros noventa y dos decímetros cuadrados ( $281,92 \text{ m}^2$ ) con una proporción en relación al valor total del inmueble general del cinco quince por ciento ( $5,15\%$ ). DEPARTAMENTO NUMERO

CUATRO, del primer piso, con una superficie cubierta de Cincuenta y cinco metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados ( $55,48 \text{ m}^2$ ) más un balcón de diez metros treinta y tres decímetros cuadrados ( $10,33 \text{ m}^2$ ) formando un total de Sesenta y cinco metros ochenta y un decímetros cuadrados ( $65,81 \text{ m}^2$ ), con una proporción en relación al valor total del inmueble general del seis sesenta y seis por ciento ( $6,66\%$ ). DEPARTAMENTO NUMERO

CINCO, del primer piso, con una superficie cubierta de Cincuenta y cuatro metros veinticinco decímetros cuadrados ( $54,25 \text{ m}^2$ ), con una proporción en relación al valor total del in-



Nº 525528

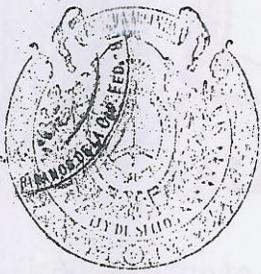
SERIE L-L



7  
**PROTOCOLO NOTARIAL**

inmueble general del cinco sesenta y seis por ciento (5,66%).-  
 DEPARTAMENTO NUMERO SEIS, del segundo piso, con una superficie  
 cubierta de Cincuenta y cinco metros cuarenta y ocho decíme-  
 tros (55,48m<sup>2</sup>), con una proporción en relación al valor total  
 del inmueble general del seis sesenta y seis por ciento (6,  
 66%). DEPARTAMENTO NUMERO SIETE, del segundo piso, con una su-  
 perficie cubierta de Cincuenta y cuatro metros veinte y cinco  
 decímetros cuadrados, (54,25m<sup>2</sup>), con una proporción en rela-  
 ción al valor total del inmueble general del cinco setenta  
 y siete por ciento (5,77%). DEPARTAMENTO NUMERO OCHO, del ter-  
 cer piso, con una superficie cubierta de Cincuenta y cinco me-  
 tros cuarenta y ocho decímetros cuadrados (55,48m<sup>2</sup>), con una  
 proporción en relación al valor total del inmueble general  
 del seis setenta y dos por ciento (6,72%). DEPARTAMENTO NUMERO  
 NUEVE, del tercer piso, con una superficie cubierta de Cincuen-  
 ta y cuatro metros veinte y cinco decímetros cuadrados (54,  
 25m<sup>2</sup>), con una proporción en relación al valor total del inma-  
 ble general del cinco noventa por ciento (5,90%). DEPARTAMEN-  
 TO NUMERO DIEZ, del cuarto piso, con una superficie cubierta  
 de Cincuenta y cinco metros cuarenta y ocho decímetros cua-  
 drados (55,48m<sup>2</sup>), con una proporción en relación al valor to-  
 tal del inmueble general del seis ochenta por ciento (6,80%).  
 DEPARTAMENTO NUMERO ONCE, del cuarto piso, con una superficie  
 cubierta de cincuenta y cuatro metros veinte y cinco decíme-  
 tros cuadrados (54,25m<sup>2</sup>), con una proporción en relación al va

388  
sesenta y  
ocho.



Nº 525528

SERIE L-L



*Guadalupe*

8

lor total del inmueble general del cinco noventa y siete por ciento (5,97%). DEPARTAMENTO NUMERO DOCE, del quinto piso, con una superficie cubierta de cincuenta y cinco metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados ( $55m48m^2$ ), con una proporción en relación al valor total del inmueble general del seis ochenta y seis por ciento (6,86%). DEPARTAMENTO NUMERO TRECE, del quinto piso, con una superficie cubierta de cincuenta y cuatro metros veinte y cinco decímetros cuadrados ( $54,25m^2$ ), con una proporción en relación al valor total del inmueble general del seis cero dos por ciento (6,02%). DEPARTAMENTO NUMERO CATORCE, del sexto piso, con una superficie cubierta de cincuenta y tres metros diez y seis decímetros cuadrados, ( $53,16m^2$ ), con una proporción en relación al valor total del inmueble general del seis setenta y tres por ciento (6,73%). DEPARTAMENTO NUMERO QUINCE, del sexto piso, con una superficie cubierta de cincuenta y cuatro metros veinte y cinco decímetros cuadrados ( $54,25m^2$ ), con una proporción en relación al valor total del inmueble general del seis cero nueve por ciento (6,09%). DEPARTAMENTO NUMERO DIEZ Y SEIS, del séptimo piso, con una superficie cubierta de cincuenta y cuatro metros veinte y cinco decímetros cuadrados ( $54,25m^2$ ), con una proporción en relación al valor total del inmueble general del cinco noventa y siete por ciento (5,97%). -ARTICULO SEGUNDO: La propiedad exclusiva de cada departamento comprende el volumen cúbico del respectivo sector deslindado por los



Nº 525529

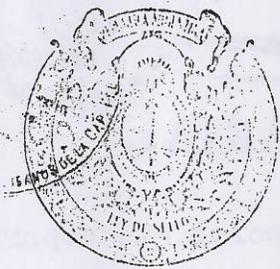
SERIE L-L



PROCOLO NOTARIAL

muros maestros y tabiques o paredes medianeras que separan vertical y horizontalmente a cada unidad, incluyéndose en ella los lugares cubiertos, como pasillos, lavaderos internos, etcétera, que se contengan dentro del ámbito de la referida delimitación; entendiéndose que todo lo empotrado en los muros maestros y en dichos tabiques y paredes medianeras para conectar los servicios centrales, sean provenientes de las instalaciones del edificio general o de su exterior, como cañerías, cables, red telefónica interna, desagües, etcétera, son de la comunidad, a la que incumbe su conservación y reparación, sin que obste a la responsabilidad por daños y perjuicios imputable al causante de los mismos. A partir de la boca de enlace de los referidos servicios dispuestos en los respectivos muros maestros y paredes o tabiques medianeros, la propiedad de las prolongaciones internas, y de los artefactos consiguientes, como llaves, canillas, tomas corriente, inodoros, bañaderas, piletas, lavatorios, etcétera, es exclusiva del correspondiente dueño del departamento. Todas las salientes exteriores de los muros maestros y paredes o tabiques medianeros y lo que cierre sus vanos, como puertas y ventanas exteriores, etcétera, son de la comunidad sin perjuicio de su uso exclusivo por el respectivo dueño del departamento a que dichos elementos estén específicamente destinados y de su obligación de conservarlos y repararlos en razón de ese mismo uso exclusivo. -II.- ARTICULO TERCERO.- COSAS COMUNES.- Son de

889  
 ochocientos  
 ochenta y  
 nueve



Nº 525529

SERIE L-L



10

*[Handwritten signature]*

copropiedad de acuerdo con el artículo segundo de la ley tres mil quinientos doce y plano protocolizado citado, las siguientes cosas comunes que se especifican a continuación conforme al artículo tercero del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional número diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro:

- a). La parcela de terreno en que se asienta el edificio en general, según las medidas y descripción establecidas en la primera parte de esta escritura;
  - b). Los elementos, muros maestros, techos, pórticos, puerta de calle, galerías y vestíbulos o paliers comunes, escaleras, sótano de uso común, inclusive la escalera de acceso al mismo, puertas de entrada, azotea, los patios de uso común en planta baja y séptimo piso y los lavaderos existentes en éste último;
  - c). Los equipos de bombeo ubicados en el sótano, las calderas para la calefacción y sus equipos completos ubicados en el sótano;
  - d). Los tanques para la distribución del agua del edificio, ubicados en el sótano y la cúspide del edificio;
  - e). El ascensor con sus maquinarias, cajas y equipo completo;
  - f). Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;
  - g). El departamento destinado para el alojamiento del portero, ubicado en el séptimo piso;
  - h). La superficie total de las azoteas accesibles o no accesibles y las salidas de los conductos de ventilación y de las chimeneas ubicadas en las mismas.
- ARTICULO CUARTO: EL uso de las cosas y servicios comunes se practicará de acuerdo con el sentido y limitaciones que indica el artículo tercero de



Nº 525530

SERIE L-L

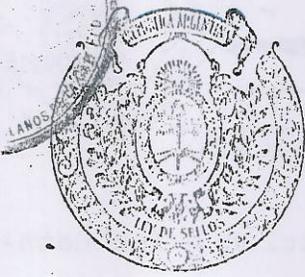


PROTOCOLO NOTARIAL

la ley trece mil quinientos doce con sujeción a los detalles que se establecen en el Reglamento interno del edificio, a los efectos de los artículos sexto y décimo quinto de la misma ley. ARTICULO QUINTO: Dentro de los sectores de copropiedad del edificio general, destinados a uso común, quedan asimismo comprendidos para el condominio todos los accesorios y cosas muebles que se incluyan en el respectivo inventario que el Administrador formule con la aprobación de los copropietarios. III.- DESTINO DE LAS DIFERENTES PARTES DEL EDIFICIO.

890  
 ochocientos  
 noventa.

ARTICULO SEXTO: Las diferentes partes del edificio tienen el destino y calidad de ocupación fijados en los artículos precedentes, todo lo cual, así como la proporción establecida para las unidades de propiedad exclusiva en consideración al todo no podrá modificarse sino por resolución unánime de todos los propietarios. Cualesquiera sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios de los departamentos celebren con terceros respecto de su unidad exclusiva no variarán la responsabilidad que el titular del dominio tiene ante el consorcio de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento. Como condición "sinequa-non" de este Reglamento de copropiedad y de las ventas efectuadas o a efectuarse en el inmueble motivo de esta escritura, queda expresamente establecido que la Sociedad vendedora, en lo referente al local de la planta baja designado como número tres, se reserva el derecho de ampliar dicho local, modificarlo, transformarlo



Nº 525530

SERIE L-L



12  
*[Signature]*

o hacer cualquier clase de edificación que estimo convenien-  
te, sin limitación ni restricción de ninguna índole, siempre  
que todo ello cuente con la aprobación municipal correspon-  
diente y se encuadre dentro de las condiciones y reglamenta-  
ciones en vigor. Este derecho que se reserva la Sociedad von-  
dedora se hará extensivo a la persona o entidad a quien ella  
pueda vender el referido local número tres, quedando expresa-  
mente derogada cualquier cláusula o disposición de éste re-  
glamento que pueda oponerse a lo que antecede. Como una con-  
secuencia de la reserva que se deja formulada, la Sociedad -  
vendedora podrá para la realización de las obras que llegue  
a efectuar en la citada unidad, introducir libremente por la  
puerta de entrada del edificio el personal y materiales ne-  
cesarios para esas obras. Se deja establecido asimismo que, si  
como consecuencia de la modificación o edificación que se -  
realizare, se aumentaran los gastos y gravámenes del inmueble  
general, tal aumento estará a cargo exclusivo del copropieta-  
rio del local número tres. IV.- CARGAS COMUNES Y CONTRIBUCION  
PARA ATENDER LAS MISMAS.- ARTICULO SEPTIMO: Queda entendido por  
"cargas comunes", sujetas a las disposiciones del artículo -  
diez y siete de la ley trece mil quinientos doce, las expen-  
sas por: a). Gastos de administración (artículo octavo ley); b).  
Reparación y conservación de las partes comunes, efectuada -  
por el Administrador o por los copropietarios en su caso (ar-  
tículo octavo ley); salvo las que correspondan a las partes



Nº 525531

SERIE L-L

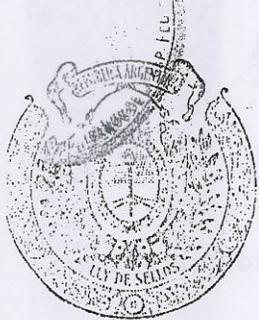


PROCOLO NOTARIAL

13

específicamente destinadas al uso exclusivo del respectivo departamento;c).Primas de seguro contra incendio y contra - daños de ascensores del edificio(artículo octavo ley);d):- "obras nuevas" autorizadas por todos los propietarios(artículo séptimo ley);e)."innovaciones" y mejoras en general, autorizadas en condiciones reglamentarias(artículo octavo ley); f).Servicios y capital de los compromisos por derechos reales u obligaciones que en condiciones reglamentarias se contraigan por el inmueble en conjunto(artículo décimo-cuarto ley);g).Gastos de reconstrucción en los casos de destrucción de menos de dos terceras partes del valor del edificio o de vetustez del mismo, en los que se hubiese resuelto su reconstrucción salvo para la minoría a la que se obligase a transferir su parte(artículos décimo-segundo y décimo sexto ley); h).La remuneración del administrador y los salarios del personal destinado al servicio del inmueble general y las erogaciones de carácter social anexas a las mismas;i).Todo otro gasto o servicio que se origine a consecuencia de la resolución válida de los copropietarios, sobre asuntos de interés común no comprendidos entre las atribuciones conferidas al administrador o los que éste efectúe por dicho concepto en cumplimiento de su mandato(artículo décimo ley).ARTICULO OCTAVO:EL pago de los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras que graviten sobre los departamentos de propiedad exclusiva con el cómputo proporcional que por dichos conceptos

891  
 documentos  
 en este juicio.



Nº 525531

SERIE L-L



*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten number 14]*

corresponda a cada propietario por las partes de los bienes comunes, lo atenderá directamente el respectivo dueño de acuerdo con el artículo décimo-tercero de la ley, salvo que autorizara expresamente al administrador para que lo agregue a la liquidación de su cuota por expensas comunes y los pague en su debida oportunidad. ARTICULO NOVENO: Las cargas comunes, así como la contribución para atenderlas, quedan determinadas para los respectivos propietarios por la proporción que corresponde a cada unidad de propiedad exclusiva, de acuerdo con la distribución señalada en el artículo primero de esta escritura. Su liquidación, que será mediante el pago anticipado por cuotas trimestrales uniformes, se practicará con cálculo prudencial que realice el administrador y que someterá a la aprobación de la Asamblea. ARTICULO DECIMO: En virtud de la facultad que acuerda el artículo octavo de la ley trece mil quinientos doce, se conviene expresamente en razón de no hacer uso el comprador del local número uno de los servicios de ascensor, agua caliente, ni calefacción, que de las "cargas comunes" se le deducirán los importes correspondientes a los tres servicios antes mencionados, contribuyendo a las expensas comunes de la propiedad en la medida del uso que de ellos haga. ARTICULO DECIMO-PRIMERO: No cumpliendo el respectivo copropietario con el pago de las cuotas a que se refiere el artículo noveno de este reglamento entre el día primero y el décimo de cada trimestre, abonará un in-



Nº 525532

SERIE L-L



PROTOKOLO NOTARIAL

15

terés compensatorio del ocho por ciento sobre cada una de -  
ellas, que ingresará a favor del consorcio a un fondo de re-  
serva, y si incurriese en el incumplimiento de dos cuotas, ver-  
cido el décimo día de plazo para el pago de la segunda cuo-  
ta adeudada y previa notificación extrajudicial por telegra-  
ma colacionado, será compelido por juicio ejecutivo al pago a  
deudado. Si la ejecución prosiguiese hasta decretarse la ven-  
ta judicial del respectivo departamento, el remate se efentu-  
rá con la base de la suma adeudada. Si fracasare el primer -  
remate se promoverá una nueva subasta dentro de los treinta  
días subsiguientes a la fecha de la primera, pero sin base, y  
si ésta también fracasara el consorcio podrá por vía judi-  
cial adjudicarse el inmueble por el importe del crédito por  
todo concepto, quedando la unidad como propiedad del consor-  
cio el que como tal, podrá disponer su mejor aprovechamiento  
o venta a un tercero cargando la entidad con las resultas  
del acto para atribuir las en proporción al interés que cada  
uno de los restantes tengan en ella. A todos estos efectos  
deudor renuncia a oponer toda excepción que no sea la de p-  
go acreditado por escrito emanado del administrador y reco-  
noce que tendrán valor ejecutivo para el cobro de sus cuotas  
las copias autenticadas de las actas de las reuniones del  
consorcio celebradas de conformidad al presente reglamento  
en que se hayan convenido las correspondientes expensas, a  
pañadas de un certificado de deuda, firmado por el adminis-

892  
cientos  
y dos.



Nº 525532

SERIE L-L



16

dor, en el que conste la cantidad líquida exigible y el plazo para abonarla.-V.-ADMINISTRADOR.-ARTICULO DECIMO-SEGUNDO: Designase administrador del inmueble general por el término de CINCO AÑOS a contar de la fecha de la primera escritura traslativa de dominio que se otorgue respecto a este inmueble, a los señores "SUFFERN MOINE Y CADEMARTORI", con domicilio en la calle Florida número seiscientos veinte y uno de esta Capital, quienes actuarán como mandatarios del consorcio percibiendo una retribución mensual de Seiscientos veinte pesos moneda y de cada uno de los componentes del mismo, nacional. Al terminar dicho mandato, la Asamblea ordinaria que se celebre, dispondrá su sustitución o reelección por otro período y así sucesivamente. Además de las obligaciones ordinarias que le impone su mandato y siempre que no se disponga sesionar sin su presencia, el administrador deberá concurrir a las asambleas, con voz pero sin voto, a efectos de formular todas las aclaraciones, explicaciones y sugestiones que desee o se le soliciten. Si se nombrase administrador a uno o algunos de los copropietarios, lo establecido en el párrafo precedente regirá sólo para las resoluciones que se refieran directamente a su gestión como administrador, conservando sus derechos como copropietario para todos los demás acuerdos. Compete al administrador además de lo prescripto al efecto por los artículos noveno, undécimo y décimo quinto de la ley, lo que a continuación especialmente se establece: a). Ejecutar las resoluciones del consorcio y interpretar y hacer cumplir el regla



Nº 525533

SERIE L-L



*U...*  
**PROTOCOLO NOTARIAL**  
*17*

monto de copropiedad y administración y el interno del edificio; b). Asegurar el inmueble contra incendio y por daños de ascensores, con condición de reposición y/o reinstalación; c). Atender con los fondos que aporten los copropietarios los gastos comunes para el mantenimiento del inmueble general en la forma que aparezca razonablemente como más conveniente a los intereses del consorcio, ordenando las reparaciones indispensables y urgentes que demanden las partes comunes del edificio; d). Hacer rubricar los libros de Actas y de administración, de acuerdo con el artículo quinto del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional número dieciocho mil setecientos treinta y cuatro, año mil novecientos cuarenta y nueve, reglamentario de la ley; e). Presentar el plan anual de gastos y los balances, inventarios, rendiciones de cuentas y demás documentación inherente a su mandato. Anualmente, transcurrido el término de noventa días desde la presentación de las cuentas de inversión, si éstas no hubiesen sido consideradas en reunión, las entregará a cada uno de los copropietarios, quedando definitivamente aprobadas si no son observadas dentro de los treinta días corridos subsiguientes a la respectiva entrega; f). Certificar las deudas por expensas comunes de acuerdo con el artículo sexto del Decreto reglamentario de la ley, y, en su caso, la copia de las actas de las reuniones de copropietarios, de acuerdo con el artículo quinto del mismo decreto; g). Llevar el libro de administración, custodiar los títulos

*893*  
*rubricados*  
*en sus*



Nº 525533

SERIE L-L



*AP*

de propiedad del inmueble originario y demás documentos relacionados con el bien conjunto, llevar las cuentas corrientes de cada copropietario y mantener al día la nómina y domicilio legal de los titulares de dominio de cada unidad, a cuyo fin se valdrá del antecedente de haber tenido que extender los certificados por expensas, para asegurarse de los cambios que pudieran experimentar los dominios de los departamentos; h). Designar y despedir al portero y al restante personal del inmueble común; i). Efectuar las citaciones para las reuniones ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y preparar y presentar las órdenes del día y la nómina de los propietarios titulares a la fecha de la correspondiente sesión. Las órdenes del día así como los libros y documentos comprobatorios de las rendiciones de cuentas anuales y los presupuestos proyectados, deberán ser puestos a disposición de los copropietarios por lo menos durante diez días hábiles anteriores a la fecha de la respectiva asamblea; j). Representar al consorcio y a cada uno de los integrantes del mismo, en todas las gestiones y actos administrativos y judiciales relacionados con el inmueble general y en juicio ordinario y ejecutivo por cobro de expensas comunes que adeudare cualquier copropietario remiso, interviniendo en los juicios e incidencias que se susciten, ya sea personalmente o nombrando representaciones ad-litem, con facultad de promover demandas, contestarlas, interponer apelaciones y todos los recursos



Nº 525534

SERIE L-L



PROTOCOLO NOTARIAL

19

procesales, recusar, tachar, desistir, oponer excepciones, decir de nulidad, poner y absolver posiciones, presentar toda clase de escritos, escrituras, notas, documentos, testigos y cuantos más justificativos fueren menester, notificarse de resoluciones, consentirlas o apelar de ellas, interponer toda clase de recursos, prorrogar y declinar jurisdicciones, pedir la falencia de los deudores, solicitar embargos e inhibiciones, y sus levantamientos, secuestros, la venta de los bienes embargados o su adjudicación en pago, tomar posesión de ellos, nombrar peritos, tasadores, depositarios, administradores, interventores, rematadores, árbitros y arbitradores amigables compedores, conceder quitas y esperas, aceptar y rechazar concordatos y prestar y exigir juramentos mas de pago/fianzas/y cauciones, asistir a juicios verbales, audiencias y convocatorias, decir de nulidad, formular protestas y protestos, renunciar a los trámites del juicio ejecutivo, intervenir ante los Tribunales del Trabajo o ante el Ministerio de Trabajo y Previsión en todas las cuestiones o conflictos de carácter gremial u otras, ~~conferir y poder~~ y practicar todos los actos y diligencias que sean necesarios y útiles para el interés colectivo. -VI.- REUNIONES DE LOS CO PROPIETARIOS. -ARTÍCULO DECIMO-TERCERO: Los propietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán reuniones ordinarias y extraordinarias, a cuyos efectos deberán acreditar la condición de titular/de dominio de cada una de las unidades de propiedad privada, mediante la presentación en el acto de

894  
 ochocientos  
 noventa y  
 cuatro



Nº 525534

SERIE L-L



lo

constitución de la asamblea del título de propiedad respectivo o documento fehaciente, lo que servirá de credencial. Las reuniones legalmente celebradas representarán a la totalidad de los copropietarios y sus resoluciones, tomadas conforme a la ley y al presente reglamento, serán obligatorias para todos los integrantes del consorcio aunque hubiesen sido disidentes o estado ausentes, sin perjuicio de lo dispuesto por los artículos décimo segundo y décimo sexto de la ley trece mil quinientos doce.-Queda establecido: a). Citaciones y lugar: La citación con la orden del día y la nómina de los propietarios actuales, se remitirá al domicilio especial de cada uno de ellos por carta certificada con aviso de retorno, que indique el carácter de la reunión, con una anticipación no menor de quince días corridos contados desde la certificación postal. Las reuniones se celebrarán en el domicilio del consorcio o en su defecto donde especialmente se establezca en la citación, dentro del radio de la Capital Federal, a la hora que en ella se fije, iniciándose con una tolerancia de treinta minutos; b). Ordinarias: Sin perjuicio de lo anterior y aunque ello se hubiese omitido si concurriese el número de copropietarios para formar quorum, sea en persona o representados, se celebrarán anualmente el primer lunes hábil del mes de Setiembre. En la misma se procederá a confirmar o sustituir al administrador si hubiese terminado su mandato y a mantener o ajustar la respectiva remuneración; a designar el



Nº 525535

SERIE L-L

DES DFC.



PROTOCOLO NOTARIAL

21

Presidente y Vice-Presidente del consorcio y a considerar - los informes, inventarios, balances, rendiciones de cuentas, etc. cetera, del administrador y el cálculo que hubiese practicado a los efectos de fijar el ajuste de las cuotas periódicas a cobrar a los distintos copropietarios durante el ejercicio siguiente; c). Extraordinarias: Tendrán lugar cuando el Presidente, el Vice Presidente o el Administrador citen al efecto o lo haga un número de copropietarios que represente por lo menos un tercio de los mismos, computado por titular de unidad, o se celebren estando presentes la totalidad de los copropietarios, sea representados o excusados; d). Presidencia y Vice Presidencia: El consorcio elegirá de entre sus miembros, por un año, un Presidente y para reemplazarlo, por ausencia o impedimento, un Vice Presidente, los que podrán ser reelectos o reemplazados en Asamblea Ordinaria. Sus cargos serán gratuitos, así como el del Secretario o Secretarios que la Presidencia eligiere, cuando la designación recayese en algún copropietario, los que tendrán a su cargo las actas y refrendarán la firma del Presidente. - Si la reunión de propietarios así lo resolviera, la designación de Secretario podrá recaer en un extraño, en cuyo caso se le fijarán sus deberes y remuneración o gratuidad del cargo; e). Reglas para deliberar: Determina el día de la reunión y llegada la hora fijada al efecto, luego de la tolerancia de treinta minutos, los presentes se constituirán en sesión previa. El Presidente o en su defecto el

895  
delincuentes  
moranta  
unco.



Nº 525535

SERIE L-L



22

Vice Presidente o en ausencia de ambos el copropietario presente elegido por simple mayoría numérica de los asistentes, presidirá la sesión, abriéndola al solo efecto de determinar si hay quorum suficiente para la reunión, examinando el credencial de los participantes, de acuerdo con la nómina expedida por el Administrador. De no lograrse quorum para la sesión definitiva, el que actúe de Presidente dispondrá hacer una segunda citación en la misma forma y con la misma anticipación establecidas para la primera, dejándose constancia de todo ello en el libro de actas que firmarán todos los presentes. Si luego de la segunda citación tampoco se logra se quorum, cualquiera de los copropietarios o el Administrador podrá solicitar del Juez el procedimiento especial en forma "sumarísima" a que se refiere el artículo décimo de la ley. Logrado el quorum, el Presidente o quien lo reemplace en la forma establecida precedentemente, abrirá la sesión definitiva, designando uno o más secretarios escrutadores "ad-hoc" de entre los participantes o bien al administrador, siempre que la asamblea no considere incompatible la intervención de éste último con la índole de los asuntos a resolver. El o los secretarios designados tendrán a su cargo el escrutinio y la confección de las actas. El Presidente dirigirá el debate, poniendo el asunto a consideración de acuerdo con la orden del día, previa determinación resuelta por la asamblea del tiempo que cada participante podrá estar en el uso



Nº 525536

SERIE L-L



PROTOCOLO NOTARIAL

23

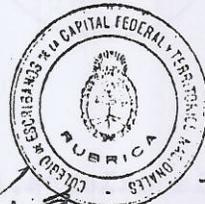
de la palabra. Agotada la lista de los oradores, se cerrará -  
el debate y se pondrá a votación las mociones. De la asisten-  
cia, credenciales para asistir y de las resoluciones que se to-  
men se dejará constancia en el libro de actas rubricado, fir-  
mándolo todos los presentes. No obteniéndose todas las firmas,  
serán asimismo válidas las actas firmadas por copropietarios  
presentes que cubran el quorum requerido para la reunión, aun-  
que en este caso y a los efectos del cómputo de las votacio-  
nes y de los derechos del copropietario no firmante contra  
la resolución de la mayoría dicho miembro no firmante será  
considerado como ausente. Cuando por escrito lo requieran la  
mitad más uno de los miembros del consorcio, las sesiones se  
celebrarán con la presencia de un escribano para que dé va-  
lidez a las actas, protocolizándolas en su registro, aunque no  
se obtengan las firmas de los asistentes. El gasto que ello  
~~de~~ demande será considerado expensas comunes de todos los  
copropietarios. Si la actuación del escribano obedeciera al  
requerimiento de un menor número de copropietarios, los gas-  
tos consiguientes serán en ese caso por exclusiva cuenta de  
quienes hubiesen solicitado sus servicios; f). Quorum y Compu-  
to de votos: El quorum necesario para sesionar, tanto en prime-  
ra como en segunda citación, será por lo menos de la mitad -  
más uno del número de propietarios, por unidad, computándose  
a un mismo titular tantas participaciones como propiedades -  
exclusivas acredite tener a su nombre hasta un número que no

396  
cuenta  
de sus



Nº 525536

SERIE L-L



26

sume más de la mitad de las reconocidas dentro del inmueble.

Si llegare le caso de tenerse que formar quorum con sólo dos personas, las resoluciones se tomarán por acuerdo directo, pero computándose el correspondiente valor que, según el asunto considerado, tengan los votos de cada uno de ellos en consideración al de todos los demás integrantes del consorcio, y en caso de empate se recurrirá al Juez para que resuelva por el procedimiento especial que preveé el artículo décimo de la ley trece mil quinientos doce, de todo lo cual se dejará constancia en el libro de actas, firmado por los dos concurrentes. En todos los casos, el computo de votos para resolver se realizará, según la índole del asunto tratado, en la siguientes formas y siempre en consideración al valor de los votos de todos los copropietarios y no en razón al de los presentes en la reunión: Forma numérica: Entendiéndose que cada copropietario tiene un voto por cada unidad de propiedad exclusiva de la que sea titular del dominio, con la unificación de representación que corresponda en cada caso de condominio sobre la misma. Para desempate, el presidente tiene un voto numérico, además de su voto ya computado en caso de ser copropietario. Quorum por proporción: Entendiéndose que el voto tiene valor en relación a las respectivas partes sobre el total del inmueble general, tomándose al efecto el índice porcentual establecido en el artículo primero de esta escritura

En caso de empate, el presidente tiene un voto numerico, ad



Nº 525537

SERIE L-L



# PROCOLO NOTARIAL

25

*afirma  
numérica*

más de su proporción ya computada en caso de ser copropietario;g). Mayorías necesarias: a). Por forma numérica se resolverán los siguientes asuntos: Por mayoría de más de la mitad-- del número de los copropietarios: Primero: El acuerdo sobre-- la existencia del quórum reglamentario para sesionar y sobre la presencia del administrador y de su compatibilidad para-- actuar de Secretario en la respectiva sesión. Segundo: La fijación del tiempo, por asunto a tratar, que los oradores po-- drán estar en el uso de la palabra. Tercero: La determinación de otras reglas de nueva forma para deliberar. Cuarto: La aceptación de las cartas poderes para deliberar y resolver. Quin-- to: La adopción y reforma del reglamento interno del edificio. Sexto: El cambio de nombre y domicilio de la entidad. Séptimo: La disposición del fondo de reserva a que se refiere el artí-- culo décimo primero de este reglamento. b). Por proporción, se resolverán los siguientes asuntos: Por mayoría de más de la-- mitad: Primero: Los asuntos de interés común a, que se refiere el artículo décimo de la ley trece mil quinientos doce, enten-- diendose por tales la consideración, aprobación o rechazo de-- los informes, documentación y actos del administrador y todo lo que implique medidas conservatorias y de administración-- no previstas en otras partes de este reglamento. Segundo: el-- nombramiento del administrador, su remuneración, confirmación, remoción y sustitución. Tercero: La venta del terreno y mate-- riales en caso de destrucción total o parcial del inmueble co

*897  
alocientos  
noveenta  
y siete*

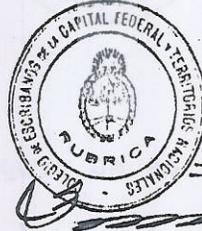
*x Proporción  
de la entidad*

*Nombres  
Administradores*



Nº 525537

SERIE L-L



26

mún o su reconstrucción o la adquisición de la parte de la-  
minoría de acuerdo con el artículo décimo segundo de la ley-  
trece mil quinientos doce. Cuarto: La demolición del edificio  
y la venta del terreno y materiales en el caso de vetustez-  
o su reconstrucción, o la adquisición de la parte de los dis-  
conformes, de acuerdo con el artículo decimo sexto de la ci-  
tada ley. Por mayoría no menor de dos tercios: Primero: La mo-  
-dificación del reglamento de copropiedad y administración,  
en lo que no exigiere la unanimidad para resolver. Segundo:-  
El otorgamiento de poderes especiales salvo el caso de que-  
para la resolución de copropietarios se requiera la unanimi-  
dad de voluntades, en cuyo caso el poder especial será confe-  
rido cumpliendo este requisito. Tercero: La realización de---  
"innovaciones" o mejoras. Cuarto: La designación del Presiden-  
te y Vice-Presidente del consorcio. c). Requerirán consenti--  
miento unanime de todos los copropietarios los siguientes ac-  
tos: Primero: Resolver sobre el destino, de uso y ocupación a-  
signada a cada departamento y a las otras partes del inmue-  
ble y acerca de la proporción establecida para las unidades  
de propiedad exclusiva en consideración al todo. Segundo: Dis-  
poner la realización de toda "obra nueva", que afecte al in-  
mueble común, con el agregado de nuevos pisos o contruccio-  
nes sobre el último construido o excavaciones, sótanos, etcé-  
tera, bajo la planta baja o subsuelo existente. -Queda exclu-  
do de ésta disposición, lo establecido expresamente en el ar



Nº 525538

SERIE L-L



# PROTOCOLO NOTARIAL

título sexto de este reglamento, desde su tercer párrafo inclusive. Tercero: Afectar con gravámenes hipotecarios u otros derechos la totalidad del inmueble común y resolver su reversión a la propiedad corriente; h). Representaciones: Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por--- y/o mandatarios con cartas poderes suficientes para deliberar y resolver, debiendo dichas cartas poderes tener fecha--- cierta y estar certificadas las firmas por Escribano. VII.---

*Cartas poderes*

*898  
cientos  
venta  
no.*

CLAUSULA ESPECIAL.-ARTICULO DECIMO CUARTO.-Es condicion esencial para la validez de los acuerdos que por el presente reglamento requieran la unanimidad para resolver así como también para los referentes a los extremos que establecen los--- artículos décimo segundo y décimo sexto de la ley trece mil quinientos och, que los acreedores hipotecarios que tuviesen inscriptos gravámenes por el todo del inmueble general o sobre cualesquiera de las unidades de propiedad exclusiva, sem fehacientemente notificados de la respectiva resolución, a--- fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización de los actos que se hubiesen acordado. Es asimismo condición indispensable a los efectos de la suspensión y observación de la inscripción de las transferencias de los --- departamentos, que prescribe el artículo vigésimo primero del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional número diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro, año mil novecientos cuarenta y nueve, que las respectivas escrituras contengan la transcrip-



Nº 525538

SERIE L-L



ción literal de la presente cláusula, así como también la constancia de haber el escribano actuante notificado en forma fehaciente al consorcio de propietarios en la persona de su representante, el acto autorizado bajo su firma. -VIII.- CERTIFICADOS. -ARTICULO DECIMO QUINTO: quedan autorizados para expedir y firmar las siguientes certificaciones: a). el administrador, para el certificado sobre deudas por expensas comunes, de acuerdo con el artículo sexto del Decreto diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro, anteriormente citado; b). El Presidente o el secretario que haya actuado en la correspondiente reunión, o, en su defecto, el administrador, para el certificado de la copia de la respectiva acta, de acuerdo con el artículo quinto del decreto citado precedentemente. -IX.- JURISDICCION Y CONSTITUCION DE DOMICILIO ESPECIAL. -ARTICULO DECIMO SEXTO: El hecho de ser titular del dominio exclusivo de cada uno de los departamentos del presente edificio, e integrante del consorcio como propietario forzoso sobre el terreno y las cosas comunes del inmueble general, importa el conocimiento y aceptación de este reglamento, como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal, quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyan no han de importar prórroga jurisdiccional, y que sólo quedan establecidos al efecto de recibir las notifica-



Nº 525539

SERIE L-L



PROCOLO NOTARIAL

89

ciones, sean judiciales o extrajudiciales.-La finca será ase-  
gurada por el valor total de la misma fijado por la Direc-  
ción Impositiva.-Yo el Escribano autorizante hago constar:-  
que la autorización de la Dirección General Impositiva para  
el presente otorgamiento ha sido acordada por expediente nú-  
mero doscientos mil cuatrocientos cincuenta y dos del año -  
próximo pasado, no estando comprendida en la ley de represión  
del agio; y que el expediente municipal respectivo, que lleva  
el número noventa y ocho mil cien del año mil novecientos -  
cincuenta y dos, ha sido despachado el veinte y uno de abril  
del corriente año, certificando que la finca que motiva el -  
presente ha sido construída con permiso concedido en el ex-  
pediente número treinta y siete mil ciento cuarenta y siete,  
año mil novecientos treinta y cuatro, ajustándose a los pla-  
nos aprobados y a las disposiciones vigentes en la época de  
su construcción, habiéndose expedido el conforme final de di-  
cha construcción el nueve de septiembre de mil novecientos  
treinta y cinco, sin restricción alguna.-LEIDA que le fué, se  
ratificó en su contenido, así la otorga y firma por ante mí  
y los testigos don Aquilino López y don Manuel Frey, vecinos,

899  
cincuenta y  
dos

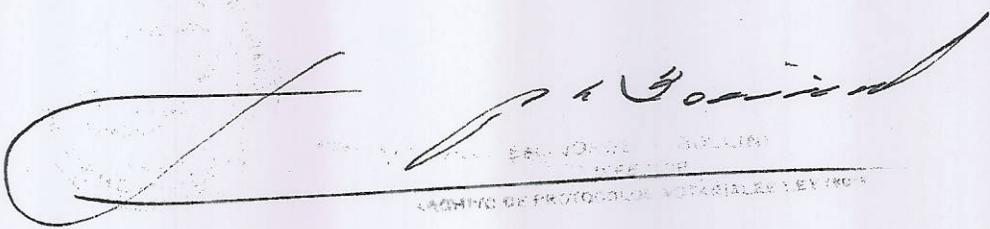
entre líneas: Julio: año mil no-  
vecientos cincuenta y dos. según constancia: distintos: en la planta bajo y una de  
perfiles propios: entrada común a los departamentos: el: por el bideado con  
retribución en un sueldo de cincuenta veinte por mes: dicho: y: prolar y exifit:  
juramento: actual: sobre borrado: como así: por expediente doscientos mil cuatrocientos



LA CAP. FED.

//CUERDA con su escritura matriz que obra al folio 885 del Registro Notarial N° 26 de la Capital Federal, autorizada por el Escribano don Ricardo E. España en el Protocolo del año 1953, en custodia en este ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES, a cargo del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, conforme con la Ley N° 19.016 y Convenio celebrado el 6 de septiembre de 1971 con el Poder Ejecutivo Nacional. PARA el Consorcio expido este Segundo TESTIMONIO en 30 hojas fotocopias y la presente, que sello y firmo en Buenos Aires a los 10 días del mes de febrero de 19 77 - POR pedido del administrador del mismo: don Carlos Abdon Abel FERNANDEZ CALVO. Se deja constancia que las hojas fotocopias se encuentran habilitadas con 15 estampillas numeradas correlativamente del 0467398A. al 0467400A. y del 0433001A. al 0433012A.

c.

  
LA CAPITAL FEDERAL  
COLEGIO DE PROTOCOLOS NOTARIALES  
LEY 19016

LA CAPITAL FEDERAL  
COLEGIO DE PROTOCOLOS NOTARIALES  
LEY 19016

REGISTRO DE LA PROMESA INMUEBLE

Quetzaltenango

10/12/2004

ISTRAL

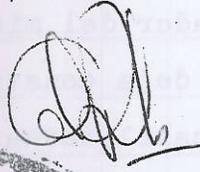
Reglamento de Copropiedad y Administración

TÍTULO

Vol. 14-15710

SECRETARÍA DE JUSTICIA

Se anota el presente 2º Testimonio en virtud del 1º Testimonio que se inscribió bajo el N° 44648 de fecha 30/7/53 -



10/12/2004 12:13 2  
D 00228203