



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 2.990 - RUBRICA

Cuatrocientos catorce



A027862954

Reglamento de Copropiedad y Administración	ESCRITURA NUMERO CIEN
Avenida Callao 1711/15 Cap.Fed. y	TO OCHENTA Y OCHO.-
Adjudicación de Unidades.-----	En la Ciudad de Bueno

Aires, Capital de la República Argentina, a catorce de Mayo de mil novecientos ochenta y uno, ante mí el Escribano autorizante, comparecen los señores Renato Alberto BONTEMPO ó BONTEMPO y FAGGIOLI, casado con María Sara Josefina Laza, Libreta de Enrolamiento 431.958, nacido el 13 de Noviembre de 1917, domiciliado en Avenida Callao 1711; los conyuges Juan Carlos FERNANDEZ, Libreta de Enrolamiento 5.530.660, nacido el 18 de Noviembre de 1948, y Telma Haydée ALVAREZ de FERNANDEZ, Libreta Cívica 5.570.421, nacida el 26 de Febrero de 1947, domiciliados en Avenida Callao 1711; Norberto Hector ALVAREZ, soltero, Libreta de Enrolamiento 4.427.632, nacido el 13 de Agosto de 1943, domiciliado en Solis 1856; Susana ZACHS de FRICHER, casada con Moisés Fricher, Libreta Cívica 1.664.966, nacida el 25 de Marzo de 1918, domiciliada en Avenida Callao 1711; María Rosa RODRIGUEZ LUBARY, soltera, Libreta Cívica 3.353.638, nacida el 1 de Diciembre de 1924, domiciliada en Avenida Callao 1711; Ernesto Martín / Camilo José ALDAO, casado con María Magdalena Sara Mercedes Guadalupe Becú, Libreta de Enrolamiento 586.252, nacido el 30 de Abril de 1918, domiciliado en Avenida Callao 1727; / Jorge Luis MOGLIA, casado con Ana Teresa Toscano Ribas, Libreta de Enrolamiento 254.695, nacido el 3 de Abril de 1918

1115181

173



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUSRICA



A027862954

domiciliado en Avenida Callao 1711; los conyuges Mario Salvador FERNANDEZ, Libreta de Enrolamiento 7.726.386, nacido el 7 de Junio de 1942, e Hilda COSTA de FERNANDEZ, Libreta Cívica 5.656.087, nacida el 16 de Septiembre de 1947, ambos domiciliados en Avenida Callao 1711; Luisa RIGOLDI de SARNO, casada con Carlos Sarno, Libreta Cívica 3.993.850, nacida el 11 de Agosto de 1924, domiciliada en Avenida Callao 1711; los conyuges Reinaldo Luis NUVOLONE, Libreta de Enrolamiento 4.782.863, hijo de Fogliardino Nuvolone y Celina Muzio, y Julia Juana SCHIFFMAN de NUVOLONE, Libreta Cívica 35.988, hija de Isidro Ernesto Schiffman y Cristina Magalde Levene, ambos domiciliados en Avenida Callao 1790; y don Fernando Gastón LYNCH, casado con Mercedes Magdalena Clara Aldao, Libreta de Enrolamiento 4.296.508, nacido el 23 de noviembre de 1939, domiciliado en Avenida Córdoba 669, todos los comparecientes son argentinos, con los matrimonios indicados en primeras nupcias, y los domicilios de esta Capital, mayores de edad, hábil, de mi conocimiento, de que doy fe, quienes concurren por su propio derecho a excepción de el señor Aldao, quien además de hacerlo por sí lo hace en nombre y representación de la Sociedad que gira bajo la denominación de *LIAL SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA*, con domicilio legal en esta Ciudad Avenida Corrientes 569, en su carácter de socio gerente con uso personal y exclusivo de la firma social, que fuera constituida por instrumento privado de



415

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

Cuatrocientos quince



A027862955

fecha 22 de Noviembre de 1975 e inscripta en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial de Registro el 2 de Febrero de 1977, bajo el número 28 del Libro 69 de Sociedades de Responsabilidad Limitada, que en testimonio tengo a la vista y en fotocopia debidamente autenticada se halla agregada al folio 1366 Protocolo del año 1977.- Y los comparecientes en los caracteres invocados dicen: Que son los únicos propietarios de la finca sita en la Zona Norte de esta Capital, con frente a la Avenida CALLAO números / MIL SETECIENTOS ONCE y MIL SETECIENTOS QUINCE entre la Avenida Presidente Quintana y calle General Guido, cuyo terreno se compone según títulos de 7 metros 895 milímetros de frente al Oeste o Nord Oeste; 21 metros 65 centímetros de fondo en el lado Norte o Nord Este, 21 metros 50 centímetros en el lado Sud o Sud Oeste y 7 metros 895 milímetros en el contrafrente y según medición se compone de 8 metros 20 centímetros de frente, 8 metros 22 centímetros en el contrafrente, 21 metros 43 centímetros de fondo en el lado Norte o Nord Este y 21 metros 50 centímetros en el del Sud o Sud Oeste y linda por el frente con la Avenida Callao, por el contrafrente con propiedad de la sucesión Santamarina, por el Norte o Nord Este con la Sociedad Evarl Limitada y por el Sud o Sud Oeste con la finca Avendia Callao 1701 a 1707 esquina Guido 1789.- Y según plano de mensura particular y división por el régimen de Propiedad Horizontal registrado



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862955

bajo la característica M.H. 1625-79 que se anexa a la presente, el terreno mide y linda: 8 metros 21 centímetros, en su frente al Nord Oeste, línea D-A, sobre la Avenida Callao; 8 metros 51 centímetros en su contrafrente al Sud Este, línea B-C, lindando con parcela 15 c.; 21 metros 56 centímetros en su costado Nord Este, línea A-B, lindando con parcela 14; y 21 metros 56 centímetros en su otro costado al Sud Oeste, Línea C-D, lindando con parcela 15 b., o sea una superficie de 180 metros 24 decímetros cuadrados.- Las líneas que delimitan los cuatro costados son rectas y los ángulos internos miden: ángulos A. y B. 90 grados cada uno; ángulo C. 89 grados 12 minutos; y ángulo D. 90 grados 48 minutos.-

NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción 20, Sección 7, Manzana 9, Parcela 15 a.-) LES CORRESPONDE a los otorgantes de y como se indicará más adelante la siguiente manera/: Lo edificado por haberlo hecho construir a su costo y el terreno de la forma que se indica: I) El 7,09 por ciento indiviso a la otorgante Lial Sociedad de Responsabilidad Limitada de la siguiente forma: a) Por compra que de la totalidad del terreno realizó la señora María Juana Cristina Nazar Anchorena de Aldao y otros, a los señores Hamilton Alfonso Bontempo y otro, según así resulta de la escritura que estos les otorgaron con fecha 13 de Marzo de 1975, ante mí el autorizante, al folio 166, de este Registro, la que en testimonio se inscribió en la Matrícula número 20-2184, tengo a la vista doy fe, en cuyo instrumen-



416
PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.590 - RUBRICA

Cuatrocientos dieciseis



A027862956

to los compradores manifestaron que lo hacían para y con di-
nero de *Lial Sociedad de Responsabilidad Limitada*, quien
oportunamente la aceptaría; y b) Por escritura de Aceptación
de Compra de fecha 9 de septiembre de 1977, otorgada también
ante mí, al folio 1366 de este Registro, la que se inscri-
bió en la mencionada Matrícula número 20-2184, doy fe.- DE
LOS CERTIFICADOS que se hallan agregados a los folios 376
y 411 del Protocolo corriente de los cuales los del Regis-
tro de la Propiedad lo fueron con fecha 5 de Mayo pasado,
bajo los números 79.353/58/59, resulta que los otorgantes
no se hallan inhabilitados para disponer de sus bienes, que el
dominio del bien que por la presente someten al régimen de
la Ley 13.512, consta inscripto a nombre de la anterior pro-
pietaria de la totalidad del inmueble "Lial Sociedad de Res-
ponsabilidad Limitada", el que no reconoce hipotecas, embar-
gos, contratos de locación ni otros derechos reales.- Igual-
mente resulta que se hallan pagos los servicios a las Obras
Sanitarias de la Nación hasta el tercer bimestre del año /
1980 y los impuestos Municipales hasta el 31 de Diciembre
pasado, tomando a su cargo los otorgantes el pago de cual-
quier diferencia que pudiere surgir como consencuencia de
los reajustes que practiquen las respectivas oficinas, en
un todo de acuerdo a lo establecido por las leyes, decretos
+ y ordenanzas que así lo disponen.- Y los comparecientes en
los respectivos caracteres invocados continúan diciendo:



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862956

Que encontrándose el edificio en terminación y en virtud de haberse cumplido con todos los requisitos necesarios para hacerlo, han resuelto dividir el referido inmueble por el Régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, Decretos complementarios y leyes de aplicación subsidiaria, a cuyas disposiciones deberán someterse en adelante los actuales y futuros propietarios y a las siguientes cláusulas: CAPITULO I.- CONSORCIO DE PROPIETARIOS.- ARTICULO PRIMERO.- A los efectos de este instrumento de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley 13.512 queda constituido el Consorcio que se denominará *CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO AVENIDA CALLAO números MIL SETECIENTOS ONCE y MIL SETECIENTOS / QUINCE, CAPITAL FEDERAL*, integrado por los titulares del dominio exclusivo de los sectores que se determinan en el artículo segundo y condóminos en las partes comunes en las proporciones que se determinan en ese mismo artículo, todo lo cual acreditarán con las respectivas escrituras públicas debidamente inscriptas en los pertinentes registros.- En caso de transmisión de dominio, el sucesor ocupará "ipso jure" su lugar en la entidad a partir de la fecha de la respectiva adquisición.- En caso de usufructo, habitación, anticresis, locación, comodato o de cualquier otra clase de acto, hecho o convención que confiera posesión, tenencia o uso y goce sobre la correspondiente unidad, que no sea a título de dueño, no tendrán intervención en el consorcio los titulares de a-



417

PROCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

Cuatrocientos diecisiete



A027862957

quelloos derechos, permaneciendo el nudo propietario en cuanto a sus relaciones en la entidad con la plenitud de la responsabilidad y obligaciones para con ella y en el ejercicio de todos sus derechos de copropietario, cualesquiera sean los términos de los contratos celebrados con terceros, sin perjuicio de su facultad de conferir poderes.- A los efectos de lo establecido por el artículo tercero, inciso 10, del Decreto 18.734/49, los copropietarios actuales y futuros / que no habiten el inmueble, deberán al adquirir el dominio de sus respectivas unidades, convenir por escrito con el consorcio mediante su administrador domicilio especial en esta jurisdicción en el que valdrán las notificaciones y comunicaciones de toda especie atinente a sus relaciones con el mismo, salvo que para ello quede expresamente determinado el domicilio real del condómino en lo que a él concierne.- De no formularse el convenio, dichas notificaciones, citaciones y comunicaciones, valdrán en la unidad o en cualquiera de las unidades de propiedad del mismo que tenga dentro del inmueble quien quiera sea su ocupante sin perjuicio de la jurisdicción, que será en todos los casos la del domicilio especial del consorcio.- CAPITULO II.- DIVISION DEL EDIFICIO.

ARTICULO SEGUNDO.- El edificio construido de acuerdo al mencionado plano M.H. 1625-79 cuyas especificaciones hacen parte de la presente escritura se desarrolla en dieciocho plantas a saber: primer y segundo subsuelo, planta baja y quince



713
PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862957

pisos.- El edificio se divide a su vez en: a) SECTORES DE

PROPIEDAD EXCLUSIVA: El edificio a los efectos de la deter-

minación de sectores independientes de propiedad exclusiva

queda dividido en Unidades Funcionales y Complementarias,

las que enumeradas del 1 al 26 y del I al XI respectivamen-

te tienen la ubicación, superficie y distribución que a con-

tinuación se consigna: UNIDAD FUNCIONAL NUMERO UNO.- (CO-

CHERA).- Sita en el SEGUNDO SUBSUELO, con una superficie

cubierta y total de 13 metros 12 decímetros cuadrados.- /

PORCENTUAL: CERO ENTERO CUARENTA Y SEIS CENTESIMOS POR CIEN-

TO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DOS (COCHERA).- Sita en el SE-

GUNDO SUBSUELO, con una superficie cubierta y total de 11

metros 70 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO

CUARENTA Y UN CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NU-

MERO TRES (COCHERA).- Sita en el SEGUNDO SUBSUELO, con una

superficie cubierta y total de 12 metros 63 decímetros cua-

drados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO CUARENTA Y CINCO CENTESI-

MOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUATRO (COCHERA).-

Sita en el SEGUNDO SUBSUELO, con una superficie cubierta y

total de 15 metros 17 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL:

CERO ENTERO CINCUENTA Y TRES CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD

FUNCIONAL NUMERO CINCO (COCHERA).- Sita en el SEGUNDO SUB-

SUELO, con una superficie cubierta y total de 15 metros 29

decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO CINCUENTA Y

CUATRO CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO SEIS.-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 RUBRICA

Cuatrocientos dieciocho



A027862958

(COCHERA).- Sita en el PRIMER SUBSUELO con una superficie cubierta y total de 13 metros 03 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO CUARENTA Y SEIS CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO SIETE (COCHERA).- Sita en el PRIMER SUBSUELO, con una superficie cubierta y total de 11 metros 81 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO CUARENTA Y DOS CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO OCHO (COCHERA).- Sita en el PRIMER SUBSUELO con una superficie cubierta y total de 13 metros 06 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO CUARENTA Y SEIS CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO NUEVE (COCHERA).- Sita en el PRIMER SUBSUELO, con una superficie cubierta y total de 15 metros 75 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO CINCUENTA Y SEIS CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ (COCHERA).- Sita en el PRIMER SUBSUELO, con una superficie cubierta y total de 14 metros 13 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO CINCUENTA CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO ONCE.- Sita en la PLANTA BAJA, con una superficie cubierta y total de 13 metros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO SESENTA Y UN CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DOCE (COCHERA).- Sita en la PLANTA BAJA con una superficie cubierta y total de 16 metros 53 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO CINCUENTA Y OCHO CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TRECE (COCHERA).- Sita en la PLANTA BAJA con una superficie cubierta y



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862958

total de 15 metros 94 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: /

CERO ENTERO CINCUENTA Y SEIS CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD

FUNCIONAL NUMERO CATORCE.- Sita en el PRIMER PISO con una

superficie cubierta y total de 70 metros 23 decímetros cua-

drados.- PORCENTUAL: TRES ENTEROS VEINTE Y TRES CENTESIMOS

POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO QUINCE.- Sita en el /

SEGUNDO PISO, con una superficie cubierta de 141 metros 04

decímetros cuadrados, balcón de 10 metros 33 decímetros cua-

drados, todo lo que hace una superficie total por piso y Uni-

dad Funcional de 151 metros 37 decímetros cuadrados.- POR-

CENTUAL: SIETE ENTEROS DIECISEIS CENTESIMOS POR CIENTO.- /

UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIECISEIS.- Sita en el TERCER PISO,

con una superficie cubierta de 123 metros 50 decímetros cua-

drados, descubierta de 17 metros 91 decímetros cuadrados,

balcón de 10 metros 33 decímetros cuadrados, todo lo que ha-

ce un total por piso y Unidad Funcional de 151 metros 74 de-

címetros cuadrados.- PORCENTUAL: SIETE ENTEROS TREINTA Y NUE-

VE CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDADES FUNCIONALES NUMEROS DIE-

CISIETE, DIECIOCHO, DIECINUEVE, VEINTE, VEINTE Y UNO, VEINTE

Y DOS y VEINTE Y TRES.- Sita en los PISOS CUARTO, QUINTO,

SEXTO, SEPTIMO, OCTAVO, NOVENO, y DECIMO respectivamente,

tienen una superficie cubierta de 121 metros 11/decímetros

cuadrados, balcón de 10 metros 33 decímetros cuadrados, to-

do lo que hace un total por piso y Unidad Funcional de 131

metros 44 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: SIETE ENTEROS



419

PROTOKOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA

Cuatrocientos diecinueve



A027862959

VEINTE Y SEIS CENTESIMOS POR CIENTO,- cada Unidad.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTE Y CUATRO.- Sita en el DECIMO PRIMER PISO, con una superficie cubierta de 110 metros 33 decímetros cuadrados, descubierta de 11 metros 70 decímetros cuadrados, balcón de 10 metros 33 decímetros cuadrados, todo lo que hace un total por piso y Unidad Funcional de 132 metros 36 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: SEIS ENTEROS SESENTA Y SIETE CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTE Y CINCO.- Sita en el DECIMO SEGUNDO PISO, con una superficie cubierta de 109 metros 60 decímetros cuadrados, balcón de 10 metros 33 decímetros cuadrados, todo lo que hace un total por piso y Unidad Funcional de 119 metros 93 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: SEIS ENTEROS SESENTA Y TRES CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTE Y SEIS. Sita en los PISOS DECIMO TERCERO Y DECIMO CUARTO, con las siguientes superficies: en Décimo Tercer Piso: cubierta de 95 metros 22 decímetros cuadrados, descubierta de 15 metros 43 decímetros cuadrados, balcón de 10 metros 33 decímetros cuadrados lo que hace un total para este piso de 120 metros 98 decímetros cuadrados, y en Décimo Cuarto Piso: cubierta de 87 metros 84 decímetros cuadrados, descubierta de 10 metros 24 decímetros cuadrados, lo que hace un total para este piso de 98 metros 08 decímetros cuadrados, todo lo que /
+ forma un total de superficie para esta Unidad Funcional de 219 metros 06 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: DIEZ ENTEROS



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027362959

ROS ONCE CENTESIMOS POR CIENTO.- La descripción de las Unidades Complementarias y sus Porcentuales es la siguiente:

UNIDAD COMPLEMENTARIA I.- Sita en el PRIMER PISO, con una superficie cubierta y total de 3 metros 57 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO TRECE CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD COMPLEMENTARIA II.- Sita en el PRIMER PISO, con una superficie cubierta y total de 3 metros 23 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO ONCE CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD COMPLEMENTARIA III.- Sita en el PRIMER PISO, con una superficie cubierta y total de 3 metros 59 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO TRECE CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD COMPLEMENTARIA IV.- Sita en el PRIMER PISO, con una superficie cubierta y total de 3 metros 23 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO ONCE CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD COMPLEMENTARIA V.- Sita en el PRIMER PISO, con una superficie cubierta y total de 3 metros 62 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO TRECE CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD COMPLEMENTARIA VI.- Sita en el PRIMER PISO, con una superficie cubierta y total de 3 metros 23 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO ONCE CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD COMPLEMENTARIA VII.- Sita en el PRIMER PISO, con una superficie de 4 metros 22 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO QUINCE CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO VIII.- Sita en el PRIMER PISO, con una superficie cubierta y total de 3 metros



420

PROCOLO NOTARIAL

LEY 12.980 - RUBRICA

Cuatrocientos veinte



A027862960

42 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO DOCE CEN-
TESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD COMPLEMENTARIA IX.- Sita en el
PRIMER PISO, con una superficie cubierta y total de 3 me-
tros 12 decímetros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO ONCE
CENTESIMOS POR CIENTO.- UNIDAD COMPLEMENTARIA X.- Sita en
el PRIMER PISO, con una superficie cubierta y total de 3 me-
tros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO ONCE CENTESIMOS POR
CIENTO.- UNIDAD COMPLEMENTARIA XI.- Sita en el PRIMER PISO,
con una superficie cubierta y total de 4 metros 16 decíme-
tros cuadrados.- PORCENTUAL: CERO ENTERO QUINCE CENTESIMOS
POR CIENTO.- Las Unidades Complementarias detalladas prece-
dentemente no pueden ser objeto de dominio exclusivo, sino
por titulares de alguna o algunas de las Unidades Funciona-
les del edificio.- Esta circuns-tancia obligatoriamente de-
berá constar en el Reglamento de Copropiedad y Administra-
ción y ser transcripta en todas las escrituras traslativas
de dominio.- BALANCES DE SUPERFICIES.- UNIDADES FUNCIONALES.-
Cubierta 1766 metros 69 decímetros cuadrados, semicubierta
55 metros 28 decímetros cuadrados, balcón 123 metros 96 de-
címetros cuadrados, todo lo que hace una superficie general
y total funcional de 1.945 metros 93 decímetros cuadrados.-
UNIDADES COMPLEMENTARIAS Cubierta de 38 metros 39 decímetros
cuadrados, lo que hace un mismo total general de superficie
para las Unidades Complementarias.- COMUNES.- Superficie cu-
+ bierta de 898 metros cuadrados, semicubierta de 18 metros



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



4027862960

79 decímetros cuadrados, descubierta de 29 metros 13 decímetros cuadrados, lo que hace una superficie general y total común de 945 metros 92 decímetros cuadrados.-. b) SECTORES Y/O COSAS DE PROPIEDAD COMUN: Además de los sectores y/o cosas comunes enumeradas en el artículo 2 de la Ley 13.512, se consideran de propiedad común de los integrantes del consorcio, los siguientes: a) el terreno, los cimientos y estructura del edificio; columnas, vigas, lozas, etcétera; b) los 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 entre los muros exteriores; d) los techos del edificio, azotea común en su misma planta inaccesible, y la superficie cubierta común en la planta sótano; e) la entrada principal por la Avenida Callao número 1711 y su pasaje; f) la escalera de acceso a las unidades; g) los palliers de entrada a las unidades así como los de acceso a las dependencias de servicio de las mismas; h) la vivienda para el personal de portería, ubicada en el piso 15; i) los ascensores, sus respectivas cajas en toda su extensión, sus máquinas y los espacios donde éstas se encuentran; j) las máquinas, calderas, bombas, medidores, y los espacios donde se encuentran; k) los tanques generales de agua y/o petróleo y las cajas de plomo de los servicios cloacales y/o desague, cualquier fuere el



421

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

Cuatrocientos veintiuno



A027862961

lugar donde se encuentren; l) las cañerías de conducción de agua, calefacción, refrigeración, electricidad, gas, teléfono y televisión, cualquiera sea su destino, en toda su extensión, y cualquiera sea el lugar que atraviesen hasta la parte de ellas que se encuentren al descubierto dentro de los sectores de propiedad funcional, punto a partir del cual tendrán aquellas el carácter de funcionales; m) Cámaras de transformadores eléctricos; n) las chimeneas, incineradores y sus conductos, así como los de ventilación; o) los extinguidores de incendio existentes en los diferentes pisos de acuerdo con los reglamentos en vigor; p) y todas aquellas partes, sectores y/o cosas comunes sobre las cuales ningún propietario pueda invocar dominio exclusivo fundado en su título de adquisición; q) revisten asimismo el carácter de comunes las cosas, muebles y/o accesorios que se incluyan en el respectivo inventario que el administrador formule con la aprobación de los copropietarios.

[CAPITULO III.- DESTINO DE LAS DIFERENTES PARTES DEL EDIFICIO.- ARTICULO TERCERO.- Sectores de Propiedad Funcional.- Los sectores de Propiedad Funcional que integran las Unidades Funcionales que van del Número 16 al 26 serán destinadas por sus respectivos propietarios únicamente para la vivienda familiar, no pudiendo destinarse en ningún caso, para industrias, talleres, sanatorios, negocios, oficinas y/o estudios profesionales cualquiera sea la índole de los mismos, consultorios, depósito y ven-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862961

tas de mercaderías, casas de pensión, alquiler de habitacio-
nes con o sin mobiliario sin que ello signifique la cohabi-
tación de más de una familia en el mismo departamento.- Só-
lo podrá cambiarse el destino de vivienda familiar con la
previa autorización de los integrantes del consorcio que re-
presenten por lo menos las dos terceras partes de los votos
aplicándose a los efectos de su cómputo los porcentuales es-
tablecidos en el artículo segundo.- La Unidad Funcional nú-
mero 11 será destinada exclusivamente a oficina y las Uni-
dades Funcionales 14 y 15 serán destinadas exclusivamente a
salón exposición de antigüedades y obras de arte. ARTICULO

*Reemplazar
x 4
modificar*

CUARTO: Las Unidades Funcionales que van del número 1 al
10 inclusive y los números 12 y 13 son cocheras.- La propie-
dad de las mismas da derecho al uso como tal.- Todos los
gastos que directa o indirectamente devengue el uso, mante-
nimiento, conservación, limpieza, personal del garage, co-
mo ser: a) sueldo garagista; b) luz general que se consume;
c) elementos de limpieza utilizados en el mismo; d) y todo
otro gasto que origine el destino dado a las citadas unida-
des, correrá por cuenta exclusiva de los propietarios de
las mismas.- ARTICULO QUINTO: Sectores de Propiedad Común:
El uso de los sectores y/o servicios comunes, se efectuará
de acuerdo con el sentido y limitaciones que indica el ar-
tículo tercero de la ley 13.512 y conforme a lo que se es-
tipula en el Reglamento interno a los efectos de los artí-



422

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12790 - RUBRICA

Cuatrocientos veintidos



A027862962

culos 6 y 15 de dicha ley.- ARTICULO SEXTO.- La división del edificio consignada en el artículo 2, el destino dado a las diferentes partes del mismo, así como la proporción que se establece para las unidades de propiedad exclusiva en consideración al todo, no podrá modificarse sino por la resolución unánime de todos los copropietarios.- Cualquiera sean los contratos o compromisos particulares, que los copropietarios de las unidades celebren con terceros respecto de su unidad exclusiva, no variará la responsabilidad que el titular del dominio tiene ante el consorcio de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.- CAPITULO IV.- VALOR PORCENTUAL.- ARTICULO SEPTIMO.- Los porcentuales establecidos en el artículo 2, determinan: a) el valor proporcional de cada unidad con relación al valor del conjunto; b) el valor proporcional del derecho de cada propietario sobre los sectores, servicios y/o cosas comunes del edificio; c) el valor del voto emitido en las Asambleas, conforme a lo que dispone el artículo 24, inciso F).- CAPITULO V.- CARGAS COMUNES Y CONTRIBUCIONES A LAS MISMAS.- ARTICULO OCTAVO: Todos los propietarios están obligados a contribuir a los gastos de administración necesarios para el mantenimiento y conservación en buen estado de los bienes y servicios comunes en proporción a los porcentuales mencionados en el artículo 2.- ARTICULO NOVENO.- Los gastos que se originen por las causas que a continuación se indican serán soportados por



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862962

Los propietarios en la proporción que resulte de aplicar a los mismo los porcentuales establecidos en el artículo 2:

1) Sueldo y cargas sociales del personal de portería, entendiéndose por tales al o a los encargados si fueren más de uno, suplentes, peones y/o ayudantes si los hubiere y todo otro que realice tareas de vigilancia y/o limpieza en el edificio; 2) los gastos que se originen por consumo de fuerza motriz, electricidad y/o combustibles a cargo del consorcio; 3) los gastos que se originen por el uso, conservación, reparación, etcétera de los ascensores, sus máquinas y/o cajas existentes en el edificio.- 4) GASTOS Y HONORARIOS DE ADMINISTRACION.- Entendiéndose por tales los que se originen a raíz del uso que hagan del edificio considerado en su conjunto, los integrantes del consorcio o los que ocupen su lugar a cualquier título; 5) IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.- Cualquiera sea su naturaleza siempre y cuando graviten sobre el inmueble en su calidad de cosa común.- 6) REPARACIONES Y CONSERVACIONES.- Los referentes a los sectores y/o cosas de propiedad común efectuadas por el Administrador o por los propietarios en su caso, para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro , así como las que hubiere que efectuar por intimaciones de los poderes públicos.- 7) OBRAS NUEVAS.- Las que autoricen los propietarios de conformidad a lo que dispone el punto b) del apartado I) inciso G) del artículo 24.- 8) INNOVACIONES Y



423

PROCOLO NOTARIAL

AMILIO REY 12.990 - RUBRICA
Cuatrocientos veintitres

A027862963

MEJORAS.- Las que fueran autorizadas en condiciones reglamen-
tarias.-9) GASTOS DE RECONSTRUCCION.-En los casos de destruc-
ción parcial de menos de las dos terceras partes del valor
del edificio o vetustez del mismo, en que se hubiera resuel-
to su reconstrucción, salvo para la minoría a la que se obli-
gase a transferir su parte.- ARTICULO DECIMO: OTROS GASTOS:
En la forma establecida en el artículo anterior serán tam-
bién soportados otros gastos que se originen como consecuen-
cia de resolución válida de los copropietarios sobre asuntos
de interés común, no comprendidos dentro de las atribucio-
nes conferidas al Administrador o las que éste efectuare por
dicho concepto.- CAPITULO VI.- DETERMINACION DEL MONTO DE LA
CONTRIBUCION DE LOS PROPIETARIOS.- FORMA DE PAGO Y PLAZO.-
ARTICULO DECIMO PRIMERO: A los efectos de la determinación
del aporte con que cada propietario deberá contribuir al
pago de las expensas por cargas comunes, el administrador
efectuará anualmente un cálculo del importe que presumible-
mente insumirán dichas cargas en el ejercicio venidero, el
cual será sometido a la Asamblea General Ordinaria, aprobado
dicho cálculo bimestral el administrador efectuará una li-
quidación de gastos imputando a cada unidad la proporción
que le corresponda de acuerdo a sus porcentuales.- El saldo
que arroje dicha liquidación deberá abonarse dentro de los
tres días de recibida.- A los efectos de responder a dichos
gastos deberá constituirse un Fondo de Administración el



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862963

que se integrará con el equivalente de cuatro meses del Presupuesto Anual de Gastos estimados de conformidad a lo establecido por el artículo siguiente y deberá actualizarse periódicamente tomando como base el índice de precio al consumidor en la Capital Federal dictado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.- Dicho Fondo de Administración deberá constituirse al otorgarse la posesión a cada adquirente.- En las sucesivas ventas de cada unidad su adquirente al suscribir la escritura y/o tomar posesión deberá abonar la parte proporcional del Fondo de Administración actualizado a la fecha.- Paralelamente el Consorcio constituirá otro fondo llamado de despido que se usará para indemnizar al personal conforme a las leyes vigentes el que anualmente se incrementará con el correspondiente aporte teniendo en cuenta la antigüedad o reajustes que correspondan al personal.- Estos fondos deberán ser depositados en poder del Administrador que tendrá el manejo de los mismos a los efectos de aplicarlos a los fines previstos.- El copropietario que no compliera con el pago de su parte de gastos comunes, Fondo de Administración, o cualquier otro pago adicional que solicite el Administrador o la Asamblea de Copropietarios dentro de los cinco días corridos contado a partir de la fecha en que la obligación debe abonarse, quedará constituido en mora de pleno derecho y corriendo desde la fecha en que debió realizar el pago hasta que satisfaga



424

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

Cuatrocientos veinticuatro



A027862964

su deuda, un interés compensatorio y punitorio mensual equivalente al que percibe el Banco de la Nación Argentina, para operaciones de descuentos.- Sin perjuicio de ello, una vez transcurridos diez días corridos de la fecha en que debió realizar el pago, previa notificación por telegrama colacionado u otra forma fehaciente que el administrador le hará, el propietario moroso podrá ser demandado por vía ejecutiva.- A tal efecto el administrador podrá actualizar la deuda atrasada conforme los precios al consumidor que determine el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos o el que en su caso lo enuncie desde la fecha que comenzó el atraso aludido.- El monto de la deuda que origine la reclamación y el que se devengue hasta que el consorcio perciba íntegramente lo que se le adeudare por alguno de los conceptos enunciados, podrá ser debitado por el administrador en la cuenta de los restantes integrantes del consorcio conforme al porcentual que correspondiere, a cuyo efecto y a los fines de su eventual reclamación judicial, los propietarios pactan de manera expresa la solidaridad con los alcances previstos en el artículo 699 y concordantes del Código Civil.- También podrá el Administrador a partir del momento en que se produzca la mora, y no contando con fondos necesarios, suspender el suministro de los servicios a cargo del consorcio.- Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de deudas expedido por el administrador, de



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027962964

conformidad a las atribuciones que le confiere el artículo
sexto del Decreto 18734/49, con constancia de la cantidad
líquida exigible.- Las prórrogas o plazos que el administra-
dor y/o el Consorcio concedan, así como los pagos que reci-
ban en cualquier forma y condiciones, no importarán nova-
ción en ningún caso.- CAPITULO VII.- ARTICULO DECIMO SEGUN-
DO: Los gastos de conservación y reparación que se realicen
en las partes de propiedad funcional de las unidades, como
los impuestos que graven a las mismas, estarán a cargo del
respectivo propietario, salvo el supuesto contemplado en
el artículo siguiente.- CAPITULO VIII.- RESPONSABILIDAD POR
DAÑOS PRODUCIDOS.- ARTICULO DECIMO TERCERO.- Los daños que
se ocasionen en los sectores y/o cosas de propiedad común
sean o no de uso funcional de algún propietario, así como
los que se ocasionen en las partes de propiedad funcional,
deberán ser resarcidos por el copropietario causante del
daño, ya sea que éste provenga de sus hechos y/o de su pro-
pia negligencia, o bien de los de las personas de sus fami-
liares, empleados, huéspedes, personal de servicio, inqui-
linos o visitantes particulares.- En el supuesto de no po-
der individualizarse el causante del daño los gastos origi-
nados por los motivos expresados serán soportados por to-
dos los copropietarios, aplicándose al efecto los porcentua-
les establecidos en el artículo segundo.- CAPITULO IX.- VENTA,
CESION Y/O TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES.- ARTICULO DE-



425

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 / RUBRICA

Cuatrocientos veinticinco



A027862965

CIMO CUARTO.- En caso de venta, cesión y/o transferencia de alguna unidad, 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 escritura exprese conformidad al presente Reglamento, y ceder a aquel su cuota parte de los fondos de reserva de la Administración para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, si los hubiere.- ARTICULO DECIMO QUINTO: Es condición indispensable para la transferencia del dominio de las unidades que a la respectiva escritura se agregue el certificado expedido por el Administrador sobre inexistencia de deudas por gastos y expensas comunes a que alude el artículo sexto del Decreto 18.734/49.- CAPITULO X.- SEGUROS CONTRA INCENDIO.- ARTICULO DECIMO SEXTO.- El edificio deberá estar permanentemente asegurado contra incendio por la suma, condiciones y compañía que resuelva la Asamblea, compitiendo al Administrador la celebración del seguro.- El pago de las primas correspondientes estará a cargo de los copropietarios en las proporciones establecidas en el artículo 2.- CAPITULO XI.- ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Cada propietario se obliga asimismo a: a) Comunicar al administrador su nombre y apellido así como el domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones y/o citaciones a que hubiere lu-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862965

gar , , teniéndose por constituido el de su unidad en caso de silencio.- Estas circunstancias deberán ser consignadas por el administrador en el Registro de Propietarios que deberá llevar; b) Comunicar el nombre y apellido al Administrador de la persona a quien haya cedido y/o locado el uso de su unidad; c) Ejecutar o permitir al Administrador ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad los arreglos y reparaciones a cargo del propietario cuya omisión pueda representar daños y/o inconvenientes a los demás copropietarios, siendo responsables de los daños resultantes del incumplimiento de esta obligación.- Si el desperfecto fuera en la parte de propiedad común deberá comunicarlo al Administrador para que éste proceda a su reparación por cuenta y orden del consorcio.- Si tras la intimación por escrito, el Administrador no iniciare dicha reparación dentro de los cuarenta y ocho horas hábiles posteriores el propietario podrá ejecutarlas por cuenta del Consorcio; d) Solicitar autorización a la Asamblea para iniciar en el interior de su departamento reformas en la mampostería; e) Permitir toda vez que sea necesario, al Administrador y/o persona debidamente autorizada por éste, de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, el acceso al departamento; f) Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento y el Interno del edificio a las personas que a cualquier título se encuentren gozando de la posesión del departamento; g)



426

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

Cuatrocientos veintiseis



A027862966

Efectuar los pagos a que esté obligado en el domicilio del administrador.- CAPITULO XII.- REPRESENTACION Y ADMINISTRACION.- ARTICULO DECIMO OCTAVO.- Son órganos de representación y Administración de la comunidad: a) El Administrador; b) El consejo de Administración; c) La Asamblea de Propietarios.- ARTICULO DECIMO NOVENO.- El Administrador es designado y removido por la Asamblea, mediante el voto de los propietarios que represente como mínimo los dos tercios del porcentual, aplicándose a los efectos del cómputo del voto, los porcentuales establecidos en el artículo segundo y su designación podrá recaer en uno de los propietarios o en personas extrañas a la comunidad.- El Administrador renunciante o removido deberá rendir cuenta documentada de su gestión dentro de lso sesenta días y entregar a su sucesor o al Consejo de Administración bajo inventario todos los libros, documentos, planos, libros de contabilidad, comprobantes, etcétera, como asimismo los fondos que estuvieran en su poder, sin perjuicio de las reclamaciones que tuviera contra el Consorcio.- Podrá retener documentación y/o fondos del Consorcio en el caso de que existieran créditos suyos discutidos o litigiosos.- En el caso de renuncia el Administrador deberá continuar en el ejercicio de sus funciones hasta que se nombre el reemplazante. ARTICULO VIGESIMO.-

+ El Administrador procederá como mandatario del consorcio de copropietarios a los efectos de las prescripciones de



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862966

La Ley 13.512 y su decreto reglamentario 18734/49.- Son sus derechos y obligaciones, además de las expresamente consignadas en las normas citadas, las siguientes: a) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea y hacer cumplir el presente Reglamento de Copropiedad y el Interno del edificio.- b) Pagar con fondos del Consorcio las cuotas y/o facturas de gastos de carácter común que se originen a raíz del uso que los ocupantes hagan del edificio y sus servicios, así como los necesarios a fin de mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro de la Propiedad; c) Recaudar las cuotas fijadas por la Asamblea como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes; d) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes comunes y de servicio del edificio hasta el límite que fije la Asamblea por simple mayoría de votos, a cuyo fin podrá hacer uso del fondo de reserva de que habla el artículo 25; e) Disponer la realización de reparaciones de carácter extraordinario con la conformidad del Consejo de Administración cuando fueren urgentes y no sea posible postergarlas hasta la reunión de una Asamblea que se citará a la brevedad; f) Llevar los siguientes libros de Administración, responsabilizándose por su conservación y que sus anotaciones se hallen al día; 1) Libro de Actas; 2) Libro de Administración; 3) Libro de Propietarios 4) Libro de Inventario de las cosas de propiedad común; 5) Libro de Asistencia a las Asambleas



427

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.590 - RUBRICA

Cuatrocientos veintisiete



A027862967

6) Libro de Consejo de Administración para consignar las resoluciones de éste; 7) Libro de Portería.- Los Libros indicados en los incisos 1) y 2) serán rubricados en el Registro de la Propiedad.- En el punto 3) debe registrar en él todo cambio que al respecto se produjera, consignando el nombre y apellido y domicilio de los propietarios; g) Remitir a los integrantes del Consorcio con 10 días de anticipación por lo menos del señalado para la reunión de la Asamblea General Ordinaria copia del Balance, Inventario y rendición de cuentas del ejercicio vencido así como también un Presupuesto de gastos y cálculos de recursos para el ejercicio venidero; h) Certificar las deudas por expensas comunes de acuerdo al artículo 6 del Decreto 18.734 y en su caso la copia de las actas correspondientes, conforme a lo establecido en el artículo 5 del mismo decreto.-i) Custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentación relacionada con el bien conjunto; j) Llevar las cuentas corrientes de cada propietario y mantener al día la nómina y domicilio legal de los titulares de dominio de cada unidad; k) Representar al Consorcio directamente o por apoderado ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o nacionales y/o provinciales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del Consorcio de Propietarios; l) Verificar las infracciones al Reglamento de Copropiedad e Interno del



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862967

Edificio, procediendo conforme a sus propias atribuciones;

m) Designar y despedir a los encargados, suplentes y demás personal del inmueble con la conformidad del Consejo de Administración; n) Vigilar el estricto cumplimiento por parte de dicho personal de las órdenes que se les imparten, las que se consignaran en el libro especial, destinado a ese efecto y que se hallará en portería ; o) Atender las quejas de los propietarios por el deficiente comportamiento del citado personal, las que se harán constar en el libro a que se ha hecho mención; p) Efectuar las citaciones para las Asambleas, sean ellas ordinarias o extraordinarias, valiéndose al efecto del medio que fuera idóneo; q) Resolver siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios u ocupantes de las unidades; r) Inspeccionar la propiedad e inclusive las unidades, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que beneficien a la comunidad; s) Pasar copias de las Actas de las Asambleas a los Copropietarios dentro de los 25 días hábiles de su realización.- ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: El Administrador y representante legal del Consorcio con la conformidad previa del Consejo de Administración, queda expresamente facultado para actuar por sí o por apoderado en representación del Consorcio en todos los asuntos judiciales que tengan pendientes o se le susciten en adelante, en cualquier fuero o jurisdicción que sea, a cuyo efecto lo faculta para presentarse ante los señores Jue-



428

PROTCCOLO NOTARIAL

LEY 12.980 - RUBRICA

Cuatrocientos veintiocho



A027862968

ces y demás autoridades judiciales que correspondan con es-
critos, escrituras documentos, testigos y todo género de
pruebas, pudiendo formalizar peticiones y denuncias, iniciar
y contestar demandas y reconvencciones, prorrogar y declinar
de jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar,
recusar, apelar, desisitir de éste y otros derechos, compro-
meter en árbitros juris o arbitradores, prestar juramentos,
fianzas o cauciones, nombrar toda clase de peritos, conta-
dores, tasadores, marti-lleros, solicitar la venta y remate
de los bienes de sus deudores y fiadores, embargos preventi-
vos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, cote-
jo de letras, autos de quiebra, desalojos y lanzamientos,
celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otor-
gar recibos y cartas de pago, pedir y asistir a toda clase
de audiencias, comparendos y juicios verbales, concursar
civilmente a sus deudores, aceptar el nombramiento de inter-
ventores o síndicos en tal carácter, conceder quitas y espe-
ras, producir informaciones, solicitar la protocolización de
toda clase de documentos y de las Actas de Asamblea cuando
así corresponda por disposición de la ley o por decisión de
los copropietarios, formular protestos, y protestas, iniciar
juicios sucesorios, de deudores, acciones criminales, correc-
cionales y querellas contra terceros, pedir reparaciones de
+ daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones
indagatorias, prisiones preventivas, excarcelaciones bajo



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



4027862968

fianza, deducir tercerías, aceptar cesiones en bien de pago
intentar los recursos de inconstitucionalidad e inaplicabi-
lidad de la ley o doctrina legal, así como cualquier otro
que autoricen las leyes de procedimientos y renunciar los
que estime conveniente, pudiendo sustituir el presente man-
dato.- ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Desígnase Administrador
del inmueble a "Guillermo A. Peña y Hermano Sociedad Anónima
Inmobiliaria Comercial y Financiera", con domicilio en la
calle Perú número 590 de esta Capital, el que procederá co-
mo mandatario a los efectos prescriptos por este Reglamento
y en el artículo noveno de la Ley 13.512 podrá ser removido
en la forma que se establece en el artículo 19; sus honora-
rios profesionales serán los que fije la Cámara Argentina
de la Propiedad Horizontal y su mandato durará hasta que la
Asamblea disponga lo contrario.- CAPITULO XIII.- EJERCICIO
FINANCIERO.- ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Cada ejercicio finan-
ciero durará un año, debiendo la Asamblea fijar la fecha de
la iniciación y vencimiento del mismo, la que solo podrá ser
modificada por ella.- CAPITULO XIV.- ASAMBLEA DE COPROPIETA-
RIOS.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Los copropietarios para sus
deliberaciones y decisiones, celebrarán Asambleas Ordinarias
y Extraordinarias, que tendrán lugar bajo los mismos princi-
pios en orden a convocatoria y constitución.- En la primera
+ Asamblea que celebre el Consorcio deberá fijar el mes de ca-
da año en que se realizarán las ordinarias en el futuro, las



429

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.998 RUBRICA

Cuatrocientos veintinueve



A027862969

que tendrán lugar dentro de los 90 días entre el cierre del ejercicio y el mes fijado.- Cada ejercicio financiero durará un año.- Acerca de la forma de llevarse a cabo las Asambleas, se establece lo siguiente: A) CITACION Y LUGAR: La citación con indicación del carácter y asuntos a tratar se remitirá por intermedio del Administrador o por el Consejo de Administración en su ausencia a los integrantes del Consorcio o a sus representantes debidamente designados, al domicilio legal por ellos constituidos o en su defecto al de la unidad objeto de la propiedad, con una anticipación no menor de 10 días para las Asambleas Generales Ordinarias y no menor de 5 días para las Extraordinarias.- Las reuniones se celebrarán en el lugar que fije el Administrador, a la hora que la citación indique.- B) CLASE DE ASAMBLEAS: 1) Asambleas Generales Ordinarias: Tendrá lugar en las oportunidades señaladas.- En estas Asambleas serán considerados el Balance, Inventarios, Rendición de Cuentas e Informe que presente el Administrador relativo al ejercicio vencido, así como también el plan de gastos para el ejercicio venidero, a fin de ajustar al mismo, una vez aprobado el Fondo de Administración correspondiente a los distintos departamentos.- 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 copropietarios presentes y/o porcentajes



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862969

que les correspondan de acuerdo al artículo 2 y en ella quedarán definitivamente aprobados el balance, inventario, rendición de cuentas y plan de gastos presentados por el Administrador, sino media en su contra la mitad más uno de los votos de los integrantes del consorcio presentes.- En el caso de que no concurrieran ninguno de los copropietarios a la segunda convocatoria, el Administrador dejará constancia en el Libro de Actas con la transcripción del Orden del Día en cuyo caso el Balance, Inventario, Rendición de cuentas, y plan de gastos presentados, quedarán aprobados.- 2) Asambleas Extraordinarias: Se celebran cada vez que el Administrador y/o Consejo de Administración lo considere necesario o cuando un grupo de copropietarios que represente por lo menos el veinte por ciento de los integrantes del Consorcio lo solicite por escrito al Administrador.- En caso de no obtenerse "quorum" suficiente, podrán los interesados por sí o por intermedio del Administrador, solicitar al Juez la citación que prescribe el artículo 10 de la Ley 13.512.- C) **PRESIDENCIA:** Las Asambleas serán presididas por el Administrador o un copropietario designado en el acto de constitución de las mismas procediéndose a continuación a la designación de 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.- Durante las deliberaciones el Presidente tendrá voz y voto en el



430

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 2.990, RUBRICA

Cuatrocientos treinta



A027862970

caso de ser copropietario, con la salvedad de que producido un empate en la votación, con su voto decidirá.- En ningún caso y bajo ningún concepto podrá el Administrador intervenir en las votaciones de la Asamblea en las que se tratan cuestiones directamente atinentes a su gestión de administrador.- D) REGLAS PARA DELIBERAR: Las reglas para deliberaciones las sancionan los propietarios constituidos en reunión.- E) QUORUM: El quorum necesario para poder sesionar se establece con la presencia de un número de integrantes del Consorcio cuyos votos representan más del 50 por ciento.- Se exceptúa el supuesto contemplado en el inciso B) del presente artículo, relativo a la segunda convocatoria.- F) COMPUTOS DE VOTOS: Cualquiera sea la clase del asunto sometido a la consideración de los integrantes del Consorcio, así como la mayoría exigida por este Reglamento, el voto de cada propietario valdrá tanto como cuanto represente el porcentual asignado a la unidad propiedad de aquel en el artículo 2.- G) MAYORIAS NECESARIAS: 1) UNANIMIDAD: Se requiere el voto aprobatorio de todos los integrantes del Consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: a) Para modificar y/o resolver sobre la calidad de ocupación asignada a las respectivas partes del inmueble, ésto es si la superficie es común o funcional, y para modificar y/o resolver sobre los porcentuales establecidos para cada unidad de propiedad funcional en consideración al todo en el artículo 2.-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862970

Se deja a salvo el caso de que previo cumplimiento de las disposiciones legales como ser modificación de planos, et- cétera, se resuelve: a) Transferir parte de una unidad a favor de otra o unidad complementaria entre titulares de dominio, en cuyo supuesto siempre que solo se modificaran las unidades afectadas las que deberán absorber en conjun- to sus propios porcentuales, se necesitará únicamente la / conformidad de los propietarios de las mismas.- b) Para dis- poner la realización de toda obra nueva que afecte el inmue- ble común.- c) Para hipotecar el edificio y el terreno sobre el cual se asienta.- 2) MAYORIA DE DOS TERCIOS.- Se requieren los dos tercios de votos de los integrantes del Consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: a) Para la realiza- ción de innovaciones y/o mejoras en el edificio.- b) Para reformar el presente Reglamento. / c) Para suprimir el fun- cionamiento de los servicios centrales.- d) Para resolver en los casos previstos en los artículos 3 y 30.- 3) SIMPLE MAYORIA: Se requiere el voto de una simple mayoría de los presentes en las Asambleas para resolver sobre cualquier o- tro asunto incluido en el Orden del Día.- H) REPRESENTACIO- NES: Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios para lo cual será suficiente la presentación de una carta poder con la firma certificada por Escribano Público, Banco o por el Administrador.- Un mismo mandatario no podrá representar a más de tres.- El ad-



431

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12790 - RUBRICA

Cuatrocientos treinta y uno



A027862971

ministrador no podrá actuar como mandatario de ningún copropietario.- En caso de existir establecido un condominio para alguna de las unidades los titulares de él deberán unificar representación.- I) AUSENTES: Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y válidas aún para los copropietarios que no hubieren concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia.- El Administrador comunicará las resoluciones de las Asambleas a los ausentes, por carta certificada o con recibo.- Las resoluciones que recaigan sobre asuntos del Orden del Día definidos en él como "Asuntos Varios" o "Generales", solo podrán tener valor como recomendaciones.- Cuando según la Ley o este Reglamento la Asamblea debiera considerar cuestiones cuya decisión requiera una mayoría especial, si no se hubiera alcanzado esa mayoría en la Asamblea, se deberá convocar a una nueva Asamblea.- CAPITULO XV.- CONSEJO DE ADMINISTRACION.- ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- El Consejo de Administración estará formado por 3 titulares y 2 suplentes todos ellos copropietarios que habitan directamente los departamentos y serán elegidos anualmente por la Asamblea a simple pluralidad de votos presentes pudiendo ser reelegidos indefinidamente.- Las funciones del Consejo son: Primero: El consejo inviste la representación del Consorcio para interpretar los acuerdos de la Asamblea y el Reglamento de Copropiedad;- Segundo: Puede exigir del Administrador el



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862971

cumplimiento y la ejecución de ambos instrumentos; Tercero:

En caso de discrepancia de criterio con el Administrador,

puede convocar a Asamblea Extraordinaria para resolver la

diferencia; Cuarto: Se reunirá por lo menos una vez cada 4

meses; Quinto: Sus acuerdos se consignaran en un Libro de

Actas; Sexto: El Administrador tendrá en su domicilio a su dispo-

sición de los miembros del Consejo los comprobantes respec-

tivos, y ofrecerá todas las explicaciones y aclaraciones que

los mismos soliciten; Septimo: Examinará e informará la Me-

moria y Balance Anual, así como el presupuesto de gastos que

el Administrador debe presentar a la Asamblea Ordinaria Anual;

Octavo: Los copropietarios pueden presentar al Consejo por

escrito sus quejas o sugerencias de interés común; Noveno:

Ejercerá las demás funciones que se le acuerden por este Re-

glamento, pudiendo organizar el contralor de la Administra-

ción, como lo considere conveniente.- En cuanto a las obras

o reparaciones extraordinarias dictará las normas para la

celebración de los concursos de precios que sean necesarios

o intervendrá en la adjudicación de los trabajos; Décimo:

Sustituye al Administrador, en caso de ausencia temporal,

renuncia o cesantía y podrá adoptar las medidas de carácter

urgente que fueren necesarias, mientras se convoca a la A-

samblea de Consorcio y con cargo de dar cuenta a la misma

+ en su primera reunión.- El quorum del Consejo será de 3 miem-

bros titulares y las decisiones se tomarán por simple mayo-



432

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 18990 RUBRICA

Cuatrocientos treinta y dos



A027862972

ría de votos presentes.- CAPITULO XVI.- CLAUSULA ESPECIAL.-
ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Es condición especial para la vali-
dez de los acuerdos que por el presente Reglamento requieran
unanimidad para resolver así como para lo referente a los
extremos que establecen los artículos 12 y 16 de la Ley //
13.512, que los acreedores hipotecarios que tuviesen inscrip-
tos gravámenes por el todo del inmueble en general o sobre
cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, serán /
fehacientemente notificados a la respectiva resolución a
fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la
realización de los actos que se hubiesen acordado.- CAPITU-
LO XVII.- CERTIFICADOS.- ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: El Admi-
nistrador queda autorizado para expedir bajo las responsabi-
lidades a que hubiere lugar las siguientes certificaciones:
Uno) Certificados de deudas sobre expensas comunes de acuer-
do con el artículo 6 del Decreto 18.734/49; Dos) El Certifi-
cado de las copias de las Actas de Asamblea de acuerdo con
lo dispuesto en el artículo 5 del citado Decreto.- Tres)
Las certificaciones del artículo 26 inciso H) de este Regla-
mento.- CAPITULO XVIII.- JURISDICCION.- ARTICULO VIGESIMO OC-
TAVO: El hecho de ser titular de dominio de una de las uni-
dades del presente edificio e integrantes del consorcio como
propietarios del terreno y las cosas comunes del edificio
+ general, importa el conocimiento y aceptación de este Regla-
mento, como así también la obligación de someterse para to-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



ST2523TS0A

A027862972

da cuestión judicial o extrajudicial propia de este instru-
mento a la jurisdicción de los Tribunales Nacionales de la
Capital Federal, con exclusión de toda otra, quedando expre-
samente convenidos que los domicilios especiales que se cons-
tituyan no importarán prórroga de jurisdicción.- CAPITULO
XIX.- PROPAGANDA.- ARTICULO VIGESIMO NOVENO: Queda expresa-
mente prohibido la colocación de letreros, chapas, banderas,
etcétera, mediante la utilización del frente del edificio
y/o sectores comunes del mismo.- Está prohibido cambiar la
forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros
exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.-
No podrá pintarse el frente ni las persianas, puertas y ven-
tananas que den al exterior del edificio, sino en conjunto
y por acuerdo de la mayoría de la mitad más uno de los vo-
tos de la Asamblea.- CAPITULO XX.- REGLAMENTO INTERNO.- AR-
TICULO TRIGESIMO: Complementará al presente un Reglamento
Interno que una vez redactado por el primer Administrador
y aprobado por la Asamblea, será de cumplimiento obligato-
rio para todos los propietarios, locatarios y moradores en
general del edificio.- En caso de incumplimiento por alguno
de los integrantes del consorcio de cualquiera de las dis-
posiciones establecidas en el presente, el culpable se ha-
rá pasible a las sanciones que en cada caso deberá estable-
cer la Asamblea por mayoría de los dos tercios y a quien des-
de ya se le acuerdan las más simples facultades para hacer-



433

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

Cuatrocientos treinta y tres



A027862973

10.- El propietario sancionado deberá acatar la sanción que le imponga, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 15 y concordantes de la ley 13.512.- CAPITULO XXI.- SEGURO.- ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: El edificio se encuentra actualmente asegurado contra riesgo de incendio con póliza vigente.- Y los comparecientes en los respectivos caracteres acreditados continúan diciendo que bajo los artículos que anteceden; queda constituido el REGLAMENTO DE / COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION y que por lo tanto por la presente dividen el condominio existente, ADJUDICANDO EN PLENA PROPIEDAD Y DOMINIO las respectivas Unidades Funcionales y Complementarias, con la superficie total, porcentuales y ubicación consignados precedentemente, de la siguiente forma: 1) A Renato Alberto BONTEMPO las UNIDADES FUNCIONALES DIEZ, ONCE, TRECE, CATORCE y QUINCE.- 2) A Juan Carlos FERNANDEZ y Telma Haydée ALVAREZ de FERNANDEZ, las UNIDADES FUNCIONALES números UNO y DIECISEIS y su COMPLEMENTARIA I.- 3) A Susana ZACHS de FRICHER las UNIDADES FUNCIONALES números SIETE y DIECISIETE y su COMPLEMENTARIA II.- 4) A María Rosa RODRIGUEZ LUBARY las UNIDADES FUNCIONALES números TRES y DIECIOCHO y su COMPLEMENTARIA III.- 5) A Ernesto Martín Camilo José ALDAO las UNIDADES FUNCIONALES números DOCE y VEINTITRES y su COMPLEMENTARIA VIII.- 6) A Jorge Luis / MOGLIA las UNIDADES FUNCIONALES números DOS y VEINTE y su COMPLEMENTARIA V.- 7) A Mario Salvador FERNANDEZ e Hilda



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



ESTRATOSOA

4027862973

COSTA de FERNANDEZ las UNIDADES FUNCIONALES números SEIS y VEINTIUNO y su COMPLEMENTARIA VI.- 8) A Luisa RIGOLDI de SARNO las UNIDADES FUNCIONALES números OCHO y VEINTIDOS y su COMPLEMENTARIA VII.- 9) A "LIAL SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA", las UNIDADES FUNCIONALES números CINCO y VEINTICUATRO y su COMPLEMENTARIA IX,- 10) A Reinaldo Luis NUVOLONE y Julia Juana SCHIFFMAN de NUVOLONE la UNIDAD FUNCIONAL número VEINTICINCO y su COMPLEMENTARIA X.- 11) A Fernando Gastón LYNCH las UNIDADES FUNCIONALES números NUEVE y VEINTISEIS y su COMPLEMENTARIA XI / y 12) A Norberto / Héctor ALVAREZ y Telma Haydée ALVAREZ de FERNANDEZ las UNIDADES FUNCIONALES números CUATRO y DIECINUEVE y su COMPLEMENTARIA IV.- Se incluyen en cada una de las adjudicaciones precedentes y en las proporciones que les corresponden el terreno descripto y las cosas comunes especificadas en el Reglamento de Copropiedad y Administración, las que se dan aquí por reproducidas.- Y los comparecientes en sus respectivos caracteres agregan: I) Que aceptan recíprocamente las adjudicaciones hechas bajo el régimen de la Ley 13.512 en la forma y condiciones expuestas, por haberse así convenido y se reconocen como dueños exclusivos de sus respectivas Unidades y Copropietarios sobre el terreno y demás bienes de propiedad común, encontrándose en posesión material de los mismos, y declarando no tener ninguna reclamación que hacerse entre ellos.- II) Que conocen y aceptan el Regla-



434

PROTOKOLO NOTARIAL

LEMITZ 0004 RUBRICA

Cuatrocientos treinta y cuatro



A027862974

mento de Copropiedad y Administración otorgado por este mismo instrumento, constituyendo domicilios especiales a sus efectos en las unidades que les fueron adjudicadas.- El Escribano autorizante deja constancia: I) Que notifica al Administrador de las adjudicaciones realizadas; II) Que a los efectos del pago de los derechos de inscripción se establecen como valores unitarios, los del costo de obra según libros de la empresa constructora incluyendo en el de la Unidad Funcional el de la Complementaria que le corresponda, que son a saber para las siguientes Unidades: 10, 11, 13, 14, y 15: \$ 167.486.166.-; 1 y 16: \$ 104.698.699.-; 7 y 17: \$ 103.519.366.-; 3 y 18: \$ 103.519.366.-; 12 y 23: \$ // 72.632.852.-; 2 y 20: \$ 103.519.366.-; 6 y 21: \$ /// 103.519.366.-; 8 y 22: \$ 103.519.366.-; 5 y 24: \$ /// 65.852.548.-; 25: \$ 87.663.867.-; 9 y 26: \$ 96.596.121; y 4 y 19: \$ 72.632.852.- LEIDA que les fue a los comparecientes esta escritura, ratifican su contenido y en su prueba así la otorgan y firman, todo por ante mí de lo que doy fe - EN ESTE ESTADO el Escribano autorizante continúa diciendo que a fin de completar la forma de como LES CORRESPONDE la titularidad de dominio del terreno a los restantes otorgantes de esta escritura, deja establecido que lo es de la siguiente forma: I) El 7,09 por ciento indiviso a "Lial Sociedad de Responsabilidad Limitada" de la manera como ya se ha expresado en el cuerpo de esta escritura.- II) El 85,09



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862974

por ciento indiviso a los comparecientes Renato Alberto /
 Bontempo ó Bontempo y Faggioli; conyuges Juan Carlos Fer-
 nández y Telma Haydée Alvarez de Fernández; Susana Zachs
 de Fricher; María Rosa Rodriguez Lubary; Ernesto Martín Ca-
 milo José Aldao; Jorge Luis Moglia; conyuges Mario Salvador
 Fernández e Hilda Costa de Fernández; Luisa Rigoldi de Sar-
 no; conyuges Reinaldo Luis Nuvolone y Julia Juana Schiff-
 man de Nuvolone, y Fernando Gastón Lynch, por compra que
 en mayor porción hicieron a "Lial Sociedad de Responsabili-
 dad Limitada", según así resulta de la Escritura que ésta
 les otorgó el día 5 de Mayo pasado, ante mí el autorizante,
 al folio 376 de este Registro, la que se inscribirá conjun-
 tamente con la presente.- Y III) El 7,82 por ciento indivi-
 so restante a Norberto Héctor Alvarez y Telma Haydée Alva-
 rez de Fernández por compra que hicieron del mismo a Ernes-
 to Martín Camilo José Aldao, según así resulta de la escri-
 tura que este les otorgó el día de hoy, ante mí el autori-
 zante, al folio 411 de este Registro, la que también se ins-
 cribirá conjuntamente con la presente.- LEIDA nuevamente
 y ratificada así la otorgan y firman, por ante mí, de que
 doy fe. *Inte hinc. y como se indicará más adelante. Vol. de
 refdo. Emplazamiento. Comercial. Bando. reproducibilidad. de p.
 nes. res. obligacion. administrados. Sector. total. unido. p.e.
 + unido cubierto. incendio. 14 y 15. se les destinada exclusi-
 vamente a exposicion. combustible. de. estatutos. con 57.*



435

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.998 - RUBRICA

Cuatrocientos treinta y cinco



A027862975

us. terrenos. apdos. tambien. hipotecas. el edificio y el terreno
total el cual. en su totalidad. a la disposicion. a los obreros.
Contribuyentes. Fagnoli. Juli

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

+ *[Handwritten signature]*



PROCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A027862975

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



436

PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 RUBRICA

Cuatrocientos treinta y seis



A027862976

les fms 1.

Señor Juan...



[Signature]

CON//

+



ACTUACION NOTARIAL



A 000695490

// CUERDA con su escritura matriz que obra al folio 414
del Registro Notarial N° 68 de esta Capital Federal, au-
torizada por Emilio Alberto PICASSO

PARA Renato Alberto BONTEMPO

en mi carácter de Titular de dicho Registro expido
el presente PRIMER TESTIMONIO en Veintitres

fotocopia/s y la presente foja que sello y firmo en Buenos
Aires a los 14 días del mes de Mayo de 1981.-

Se hace constar que deberá anotarse en el Registro de la Pro-
piedad Inmueble una ADJUDICACION de las UNIDADES FUNCIONALES
DIEZ, ONCE, TRECE, CATORCE y QUINCE, y que los certificados
pertinentes fueron fechados el día 5 de Mayo de 1981 bajo
los número 79.353/58/59.-

MINISTERIO DE JUSTICIA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Buenos Aires, 12-6-81 -

Division de Condonoios -
MATR. N° FR. 20-2184/10

FR. 20-2184/11

FR. 20-2184/13

FR. 20-2184/14

FR. 20-2184/15

1881 - 1981

CENTENARIO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

