

3273

base



Nº 241581

SERIE L-L

Viintuna

00021 PROTOCOLO NOTARIAL



ROBERTO ESCRIBANO
ESCRIBANO PUBLICO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
DE LA CAPITAL FEDERAL
INSCRITO A LA DIRECCION

LECHUZA 2449

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION

ESCRITURA NUMERO QUINCE:

Finca LARREA n° 1021. "NAYDO SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA Y FINANCIERA" -----

En la Ciudad de Buenos

Aires, Capital de la Re-

[Handwritten signature]

Buenos Aires, 9 de Febrero de 1952
Para la sociedad anónima de
Expedi: 1º 5 sellos
de \$ 2.222.157.617
222679/6600-2199.729.1.5. Consto-

pública Argentina, a cinco días de Febrero de mil novecientos cincuenta y tres, ante mí Escribano autorizante y testigos que al final se nombran y firman, compareció el doctor Jose VIETTI, soltero, argentino, mayor de edad, domiciliado en la calle Sarmiento doscientos veinte, Lomas de Zamora, de tránsito aquí, de mi conocimiento doy fe, como de que concurre en nombre y representación de la sociedad que gira en esta plaza bajo el rubro de "NAYDO, SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA Y FINANCIERA", cuyos estatutos y aprobación surgen de la escritura de constitución definitiva de la misma celebrada ante mí el doce de Noviembre de mil novecientos cuarenta y cinco, al folio setecientos ochenta y nueve de este Registro a mi cargo, inscripta en el Registro Público de Comercio el seis de Diciembre de mil novecientos cuarenta y cinco, bajo el número trescientos noventa y siete, al folio ciento treinta y nueve del libro cuarenta y siete, tomo A. de Estatutos Nacionales, que con el acta de asamblea sobre elección del Directorio transcribiré en lo pertinente, copiando asimismo las actas de sesión de Directorio que acreditan la personería del compareciente, todo lo que por su orden dice: "...ESTATUTOS: Nombre, Domicilio, Objeto, Duración: Artículo primero: Bajo la denominación de "Naydo, Sociedad Anónima Inmobiliaria y Financiera", queda constituida una sociedad anónima con domicilio legal en la Ciudad de Buenos Aires, pudiendo por resolución del Directorio establecer sucursales o agencias en el interior del país o en el extranjero. Artículo se-



Nº 241581

SERIE L-L



gundo: La sociedad durará sesenta años a contar de la aprobación de es-"
tos estatutos...Artículo tercero: La sociedad tiene por objeto realizar"
operaciones inmobiliarias, mediante la compra-venta, construcción, explo-"
tación y administración de inmuebles urbanos o rurales...Las especifi-"
caciones precedentes son enunciativas y no limitativas. La sociedad po-"
drá en general contraer y ejecutar todos los actos, obligaciones o de-"
rechos que tiendan a favorecer su desarrollo, siempre que tenga rela-"
ción con sus objetos sociales. Artículo octavo: La administración y fis-"
calización de la compañía será ejercida por un Directorio y un Síndico "
...El Directorio se compondrá de tres miembros titulares...y durarán -"
dos años en sus funciones...El quorum del Directorio será de dos miem-"
bros...Artículo décimo tercero: El Directorio podrá conceder a uno o -"
varios de sus miembros las delegaciones de parte de sus facultades eje-"
cutivas que crea conveniente. Artículo décimo cuarto: Corresponde al Di-"
rectorio...tiene todos los poderes necesarios...Buenos Aires veinticin-"
co de Octubre de mil novecientos cuarenta y cinco. Expediente número -"
cuatro mil cuatrocientos treinta... el Presidente de la Nación Argenti-"
na Decreta: Artículo primero: Autorízase para funcionar como sociedad a-"
nónima...a la sociedad anónima "Naydo, Sociedad Anónima Inmobiliaria y "
Financiera"...E.J.Farrell.-J.M.Astigueta..."ACTA nº 7.Asamblea General"
Ordinaria. 7a. Asamblea General Ordinaria realizada el 19 de Septiembre"
de 1952. En la Ciudad de Buenos Aires a los diez y nueve días del mes "
de Septiembre de mil novecientos cincuenta y dos, reunidos en Asamblea "
General Ordinaria los señores accionistas de Naydo Sociedad Anónima In-"
mobiliaria y Financiera, bajo la presidencia del Dr.Eduardo C.Verardo, "



Nº 241582

SERIE I.-I

Veintidos

PROTOCOLO NOTARIAL

00.22



con la presencia del Sr. Inspector de Justicia Dr. Marcelo Cornejo Tori-
no, se declara abierta la Asamblea... constituida con quorum legal... y
acto seguido se pasa a tratar el Orden del día... que comprende los si-
guientes puntos; 2ª: Elección de tres directores titulares y dos direc-
tores suplentes por el término de dos años y de síndico titular y sín-
dico suplente... Se pone a consideración el 2ª punto. Elección de tres
directores titulares y dos directores suplentes por el término de dos
años y Síndico titular y Síndico suplente por terminación de mandato
de los actuales. El accionista señor Mario E. Sorzana hace moción para
que se reelijan los actuales Directores titulares Dr. Eduardo C. Verardo
Dr. Guillermo A. Naveiro y D. Jose Vietti por el término de dos años, y
Directores suplentes a los señores Ergasto Copello y Juan Jose Lucente
por el término de dos años y Síndico titular al Dr. Santiago B. Zaccheo
y suplente al Sr. Juan A. Vietti, por el término de un año. Puesta a vo-
tación esta moción resulta aprobada por unanimidad. El señor Presiden-
te proclama electas a las personas indicadas... hace moción para que se
autorice al Sr. Presidente a designar los dos accionistas que deben a-
probar y firmar el acta de esta Asamblea... resulta aprobada por unani-
midad. El señor Presidente designa a los Sres. Jose E. Domenech y Enri-
que J. C. Sorzana. No habiendo más asuntos que tratar el Presidente de-
clara levantada la Asamblea siendo las diez y nueve horas diez minutos.
E. C. Verardo. - G. A. Naveiro. - Jose Vietti. - E. Sorzana. - J. E. Domenech. - M. Tori-
no- Inspector de Justicia." "ACTA n° 129. SESION DEL DIRECTORIO. Presen-
tes: Eduardo C. Verardo. Guillermo A. Naveiro. - Jose Vietti. Santiago B. Za-
ccheo. En Buenos Aires a los veintidos días del mes de Septiembre de "



Nº 241582

SERIE L-L



mil novecientos cincuenta y dos, reunidos los Directores al margen ano-
tados bajo lapresidencia del Dr.Eduardo C.Verardo, con asistencia del "
Síndico Dr.Santiago B.Zaccheo, se declaró abierta la sesión siendo las "
diez y seis horas veinte minutos, para tratar la siguiente orden del "
día: 1ª: Distribución de cargos: El señorPresidente Dr.Eduardo C.Verar-"
do informa que habiendo sido reelectos los señores que formaban el Di-"
rectorio en la Asamblea realizada el diez y nueve de Septiembre corrien-"
te, corresponde proceder de conformidad con lo establecido en el artí-"
culo 12 de los estatutos a la elección de los Directores que ocuparán "
la presidencia y vicepresidencia. El Dr. Jose Vietti propone que para "
el cargo de Presidente se designe al Dr.Eduardo C.Verardo y para el de"
Vicepresidente al Dr.Guillermo A.Naveiro. Puesta a votación esta moción
resulta designado el Dr. Eduardo C.Verardo por los votos de los Dres. "
Naveiro y Vietti, habiendo votado el Dr.Verardo por el Dr.Vietti. El "
Dr.Verardo agradece la designación. Para Vicepresidente resulta elec- "
to el Dr.Guillermo A.Naveiro por los votos de los Dres. Verardo y Vie-"
tti, votando el Dr.Naveiro por el Dr.Vietti. El Dr.Naveiro agradece es"
ta designación. El Dr. Verardo manifiesta que en virtud de lo resuelto"
por la Asamblea del diez y nueve del corriente y las designaciones an-"
teriores, el Directorio queda compuesto así: Directores titulares por "
dos años hasta el 31 de Mayo de 1954; Presidente Dr.Eduardo C.Verardo;"
Vicepresidente Dr.Guillermo A.Naveiro; Vocal Dr.Jose Vietti.-Directores
suplentes por dos años hasta el 31 de Mayo de 1954 Sr.Ergasto Copello "
y Sr.Juan Jose Lucente. Síndico por un año hasta el 31 de Mayo de 1953:
titular Dr.Santiago B.Zaccheo. Suplente Sr.Juan A.Vietti. No habiendo "



Nº 241583

SERIE L-L

Veintitres

00023 PROTOCOLO NOTARIAL



más asuntos que tratar previa redacción, lectura y aprobación de la - " presente acta, se levanta la sesión siendo las diez y siete horas treint ta minutos. E.C.Verardo.-G.A.Naveiro.-Jose Vietti.-Sgo B.Zaccheo." "AC-" TA n° 131. SESION DEL DIRECTORIO: Presentes: Eduardo C.Verardo. Guiller mo A.Naveiro.-Jose Vietti. En la Ciudad de Buenos Aires a los quince " días del mes de Octubre de mil novecientos cincuenta y dos, siendo las " diez y seis horas se reunieron los miembros del Directorio de " Sociedad Anónima Inmobiliaria y Financiera", al margen indicados, bajo " la presidencia del Dr. Eduardo C.Verardo, para tratar la siguiente or-" den del día: 1ª REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION de la finca " LARREA 1021. Hace uso de la palabra el señor Presidente Dr.Eduardo C. " Verardo y manifiesta que conforme a las constancias del expediente n°-" 201283/52 tramitado ante la Dirección Nacional Inmobiliaria, el inmue-" ble de propiedad de la sociedad calle Larrea n° 1021 se halla en condi" ciones de ser sometido al régimen de la Ley n° 13512 de propiedad hori" zontal, y en cumplimiento de uno de los requisitos respectivos se hace" necesario el otorgamiento de la escritura de reglamento de copropiedad" y administración, y a esos fines propone se autorice al Director Geren" te y apoderado de la sociedad Dr.Jose Vietti para que otorgue y firme " la respectiva escritura, cumpla con los trámites inherentes a la ins-" cripción de la misma en los registros respectivos, y practique cuanta " diligencia sea necesaria al objeto encomendado, cuyo reglamento de co-" propiedad y administración someterá a los siguientes artículos: ARTICU" LO 1º: El inmueble situado en la zona Norte de esta Capital, sección " quince, calle Larrea número mil veintiuno, antes número mil diez y nue"



Nº 241583

SERIE L-L



ve, entre las de Charcas y Santa Fe, a los efectos de la Ley n° 13512 " de la propiedad horizontal, de acuerdo al plano levantado a esos fines" por el arquitecto Silverio M.Orbaiz que en copia se agregará por cabe-" za de dicho acto, queda dividido en QUINCE DEPARTAMENTOS, distribuidos" en planta baja y siete pisos, los que se encuentran correlativamente e" numerados así: PLANTA BAJA: Departamento UNO; PRIMER piso: Departamen-" tos DOS y TRES; SEGUNDO piso: Departamentos CUATRO y CINCO; TERCER pi-" so: Departamentos SEIS y SIETE; CUARTO piso: Departamentos OCHO y NUE-" VE; QUINTO piso: Departamentos DIEZ y ONCE; SEXTO piso: Departamentos " DOCE y TRECE; y SEPTIMO piso: Departamentos CATORCE y QUINCE.-Artículo" SEGUNDO: Subdivisión: El propietario de cada departamento tiene la pro-" piedad exclusiva de la superficie y espacio comprendido entre los mu-" ros que separan el departamento de los inmuebles linderos y los tabi-" ques o paredes que lo dividen de otros departamentos. De acuerdo con " el plano de subdivisión del inmueble, le corresponde a cada departamen-" to las siguientes superficies en propiedad exclusiva:... Dentro del ám-" bito de su propiedad exclusiva el dueño podrá ejercer todos los dere-" chos de dominio que le correspondan en cuanto no lo afecten las dispo-" siciones de la ley número trece mil quinientos doce, su Decreto Regla-" mentario y concordantes y el presente reglamento de copropiedad y admi-" nistración. Artículo TERCERO: PORCENTAJE de derechos: el valor propor-" cional de cada uno de los departamentos con relación al valor total - " del inmueble es el siguiente: Para los departamentos DOS, CUATRO,SEIS," OCHO, DIEZ, DOCE y CATORCE, el SIETE con OCHENTA centésimos por ciento" cada uno, y para los departamentos UNO, TRES, CINCO, SIETE, NUEVE, ON-"



Nº 241584

SERIE L-L

Veinticuatro

PROTOCOLO NOTARIAL



00024

CE, TRECE y QUINCE, el CINCO con SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO milésimos" por ciento cada uno. La proporción establecida determina: a) el valor " proporcional de cada departamento con relación al valor del conjunto " del edificio; b) el valor proporcional del derecho del propietario de " cada departamento sobre los bienes comunes del edificio. Esta propor- " ción es definitiva para todos los efectos sin que en ningún caso pueda " tenerse en cuenta el acrecentamiento del valor resultante de mejoras o " embellecimiento que un propietario hiciera en el departamento de su pro- " piedad. c) La parte proporcional con que cada propietario debe contri- " buir a las expensas comunes. Artículo CUARTO: Propiedad COMUN: Son de " PROPIEDAD COMUN de todos los copropietarios: a) el terreno, los muros " maestros, los tabiques y muros divisorios de los distintos departamen- " tos, los patios y ~~patio~~ jardín de planta baja o pozos de aire y luz y " las cámaras y cañerías principales de desagües de cloacas y pluviales; " b) Los techos y azoteas del edificio, entendiéndose por techos tanto " los que cubran las dependencias existentes en la azotea; c) los tramos " de escalera y los paliers de los distintos pisos; d) Las dependencias " del portero; e) el sótano; f) los coches y maquinarias de los ascenso- " res, las bombas, tanques de reserva y de petróleo; g) las cañerías prin- " cipales de alimentación y distribución de agua fría, caliente y calefac- " ción y tanque; h) la instalación de luz eléctrica y de gas; i) todos " los artefactos e instalaciones para servicios de beneficio común; j) la " entrada y hall de planta baja y k) todas aquellas partes del edificio " sobre las cuales ningún copropietario puede invocar dominio exclusivo " emergente de su título de adquisición. Los bienes de propiedad común "



Nº 241584

SERIE L-L



en ningún caso pueden perder su condición de tales, salvo resolución unánime de los copropietarios y solo son enajenables o gravables conjuntamente con la parte de propiedad exclusiva de la que son anexos. Sin perder su condición de propiedad común, son de uso exclusivo del departamento n° 1 de planta baja sus patios y del departamento de portería el patio de mudanzas y las habitaciones y dependencias del portero.-Artículo QUINTO: Destino: Los departamentos deberán ser destinados exclusivamente a la vivienda honesta y decorosa de sus ocupantes y en ningún caso podrán ser destinados a casa de pensión, alquiler de habitaciones, estudios profesionales, consultorios profesionales, oficinas particulares, no pudiendo impartirse en los mismos clase o enseñanzas de ninguna índole o cualquier actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad y buen nombre del edificio. Solamente el departamento número uno de planta baja podrá ser destinado a consultorio médico o dental. Artículo SEXTO: Restricciones: está prohibido colocar sobre el frente del edificio toda clase de insignias, letreros, anuncios y banderas de propaganda, aún cuando ocupen solamente el espacio que corresponda a un solo departamento. Está también prohibido colocar insignias, letreros y anuncios de toda especie en los vestíbulos de entrada, corredores, escaleras, ascensores y demás partes comunes del edificio, salvo las que se inserten en las puertas de los respectivos departamentos, siempre que no alteren las estéticas del lugar. Está también prohibido ocupar en cualquier forma y para cualquier objeto, aunque fuera temporalmente, los lugares y corredores de uso y propiedad común, como también introducir construcciones, casillas, tendede-



Nº 241585

SERIE L-L

Veinticinco



000000

PROTOCOLO NOTARIAL

ros y otras análogas en los balcones, ventanas, etc., que den a la vía pública o a los patios interiores del edificio. En general está prohibido realizar toda clase de obras y depositar materiales, mercaderías u objetos en los lugares de uso y propiedad común y realizar todo acto que pueda comprometer la estabilidad, estética y buen gusto del edificio, o puedan significar daño o molestias o perjudicar la visual de los demás propietarios. Artículo SEPTIMO: Conservación común; Todos los copropietarios están obligados a contribuir en proporción a los porcentajes determinados en el artículo tercero de este reglamento, al pago de los impuestos y tasas de carácter general que afecten a todo el inmueble; a las expensas de la administración; a todos los gastos necesarios para el mantenimiento y conservación en buenas condiciones de seguridad, eficiencia, comodidad y decoro, las cosas y servicios comunes; al pago de las primas de seguros y a las expensas debidas a refacciones, reparaciones o innovaciones dispuestas en los bienes comunes por resolución de la asamblea de copropietarios. Ningún copropietario podrá negarse o excusarse de pagar, lo que le corresponda por este reglamento ni aún por renuncia a la propiedad de su departamento. El pago de las cargas comunes se efectuará mediante pagos anticipados hechos en el domicilio del representante legal, de acuerdo al cálculo prudencial preventivo que el representante legal efectuará teniendo en cuenta los gastos a afrontar para el mantenimiento, conservación, funcionamiento de las instalaciones y servicios generales, sus propios honorarios, etc. Estos deberán ser efectuados en el domicilio del representante legal por trimestres adelantados. Artículo OCTAVO: Conservación

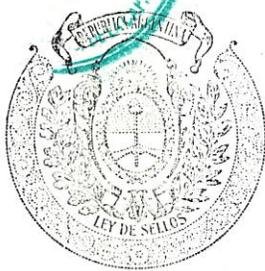


Nº 241585

SERIE L.-L



propia: Cada copropietario se obliga a ejecutar de inmediato en el de-
partamento de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda repre-
sentar daño o inconveniente a la propiedad común o a los demás copro-
pietarios y es responsable de los daños resultantes del incumplimiento
de esta obligación. El propietario de cada departamento deberá reque-
rir la autorización de la administración para efectuar modificaciones,
reparaciones o reformas de cualquier naturaleza que puedan afectar las
partes de propiedad común del edificio. En caso de discordia entre el
administrador y el propietario sobre asuntos de esta naturaleza, la de-
cisión definitiva queda al arbitrio de la asamblea de copropietarios,
la que deberá reunirse por citación del administrador dentro del plazo
máximo de quince días de comunicada la resolución del mismo denegando
la autorización solicitada; no reuniéndose la asamblea o no pronuncián-
dose éste, respecto al caso planteado, el propietario podrá, bajo su
responsabilidad, ejecutar los trabajos proyectados. Los gastos de repa-
ración interna de cada departamento, sean estos ordinarios o extraordi-
narios son a cargo exclusivo del respectivo propietario, que deberá so-
portar además íntegramente los gastos a que pudiera dar lugar a la co-
munidad o a cualquiera de los copropietarios por hechos o negligencias
propias o de las personas de su familia, huéspedes, personal de servi-
cio, inquilinos, dependientes o visitantes particulares. Cada propieta-
rio deberá atender a su exclusivo costo al mantenimiento y reparación
del pavimento o piso, entrepisos, puertas, ventanas, cielorrasos, pin-
turas, las canalizaciones desde las cañerías principales, de desagües
de cloacas, alimentación y distribución de agua fría, caliente, cale-



Nº 241586

SERIE L-1

Veintiseis



00736

PROTOCOLO NOTARIAL

facción, luz eléctrica, gas y demás obras que sean de carácter interno" de su respectivo departamento. El administrador trimestralmente inspec" cionará los departamentos a fin de informar a la asamblea sobre el es" tado de conservación de los mismos. Artículo NOVENO: Obligación: El - " funcionamiento de la calefacción, servicio de agua caliente, refrigera" ción, incineración e iluminación de corredores y escaleras es absoluta" mente obligatorio. El edificio deberá estar en su totalidad permanente" mente asegurado contra incendio, rayos, explosiones de gas y otros ries" gos y contra la responsabilidad civil por daños a terceros, por la su" ma que la asamblea determine, la que no podrá ser inferior al 70 % de " la valuación total fijada por la Dirección Inmobiliaria para el pago " del impuesto inmobiliario. Artículo DECIMO: Responsabilidad: La respon" sabilidad civil que afecte al inmueble frente a los copropietarios o " terceros será soportada entre todos los copropietarios a prorrata de " su participación establecida en el artículo tercero de este reglamento." La responsabilidad emergente de culpa o negligencia imputable a uno de" los copropietarios será a cargo de este exclusivamente. Artículo ONCE: " VENTA, CESION o TRANSFERENCIA. En caso de venta o transferencia del de" partamento de su propiedad, cada copropietario se obliga: a) a comuni" car por telegrama colacionado a la administración el nombre, apellido " y domicilio del adquirente; b) a exigir del adquirente en la escritura" de transferencia su expresa conformidad al presente reglamento y even" tuales modificaciones posteriores; c) a ceder al nuevo adquirente su " cuota parte en los fondos de reserva de la administración para atención de los gastos comunes y extraordinarios, conforme a la certificación "



Nº 241586

SERIE L-L



- que expedirá el administrador; d) comunicar la fecha y particularida-"
des del acto de venta o cesión; e) el nuevo adquirente es responsable "
ante la comunidad de todos los actos, erogaciones y deudas que corres-"
pondan al departamento enagenado. Cada nuevo copropietario deberá noti-"
ficar a la administración por telegrama colacionado su nombre y apelli-"
do, domicilio y fecha y particularidades del acto de su adquisición y "
comprobar tales circunstancias con la exhibición que deberá hacer al ad-"
ministrador, dentro de los treinta días de la adquisición, de su título"
de propiedad a efectos de la toma de razón de tales circunstancias para"
su anotación en el Registro de propiedades. El administrador dejará - "
constancia en el título de esta toma de razón y del domicilio constituí-"
do. En defecto de cumplimiento de estas formalidades, será tenido por "
propietario el que figura en el Registro respectivo y por domicilio el "
que figura en el mismo. El domicilio deberá ser fijado en el radio de "
la Capital Federal y no siendo así se considerará domicilio legal el "
del local o departamento de su propiedad. Artículo DOCE: Alquiler: Los "
copropietarios podrán alquilar sus departamentos de acuerdo con lo si-"
guiente: a) que forme parte del contrato de locación el presente regla-"
mento; b) que cumpla con todas las formalidades establecidas para el ca-"
so de venta o cesión. El propietario será responsable directo de todos "
los actos de su inquilino ante la comunidad. Artículo TRECE: La repre- "
sentación y administración de la comunidad será ejercida por los si- "
guientes órganos: a) el Administrador; b) el consejo de Administración; "
c) La Asamblea de copropietarios. Artículo CATORCE: El Administrador; "
Es el representante legal de la comunidad ante las autoridades judicia-



Nº 241587

SERIE L-L

Veintisiete



00037

PROTOCOLO NOTARIAL

les, administrativas y terceros. Es designado y removido por la Asamblea de copropietarios por mayoría que represente el (75%) setenta y cinco por ciento del total de los votos. Su designación puede recaer en uno de los copropietarios o en personas extrañas a la copropiedad. Finalizadas sus funciones por cualquier causa el Administrador deberá rendir cuenta documentada por sus gastos al Consejo de Administración. - Que da designado Administrador de la finca y representante legal de los propietarios por el término de un año a contar del 1º de Enero de 1952, la firma ARQUITECTOS CARREÑO y ORBAIZ, con domicilio en la Avenida de Mayo nº 1370, Capital Federal. Vencido ese plazo recién será revocable la designación de dicho representante el que continuará sin embargo con el carácter de tal, mientras los copropietarios no decidan lo contrario; y son sus deberes: a) ejecutar las resoluciones de la Asamblea y asegurar la perfecta observancia de la ley y sus decretos reglamentarios y del reglamento de copropiedad; b) percibir trimestralmente todas las contribuciones a cargo de los propietarios, las rentas de la comunidad, las indemnizaciones por seguro y toda otra suma que interesa a la comunidad y realizar todos los pagos que sean procedentes, a su respectivo vencimiento; c) nombrar y remover el portero y sus eventuales ayudantes, vigilar el fiel cumplimiento por parte de aquellos y de toda otra persona que trabaje por cuenta de la comunidad; d) resolver en lo posible toda divergencia entre los copropietarios y ocupantes de departamentos; e) Recaudar las sumas que deban satisfacer los copropietarios y atender al pago de los gastos ordinarios de cuidado, conservación, limpieza y alumbrado del edificio y en general los gastos que requiera el funcionamiento



Nº 241588

SERIE L-L

Veintiocho

PROTOCOLO NOTARIAL



00003

copropiedad comienza el (1º) primero de Junio y termina el (31) treint-
ta y uno de Mayo del año siguiente. Las sumas adjudicadas en débito a "
cada uno de los copropietarios serán satisfechas dentro de los quince "
días de comunicado por escrito su importe por el Administrador, venci-"
do cuyo plazo el deudor incurrirá en mora de pleno derecho por el mero "
vencimiento del plazo señalado, y abonará sobre la suma adeudada inte-"
reses a razón del uno por ciento por cada día de retardo, sin perjui- "
cio de las acciones judiciales que el administrador deberá ejercer con "
tra el deudor, después de transcurridos treinta días de la fecha en que "
debió realizar el pago. El importe de los intereses y demás sumas que "
se percibieran por razón de mora, irán a aumentar el fondo de reserva "
de la propiedad. Artículo DIEZ Y SIETE: La remuneración del administra- "
dor se fija en la suma de pesos cuatrocientos por mes. Artículo DIEZ Y "
OCHO: El consejo de Administración estará formado por tres copropieta- "
rios de distintos departamentos ocupados directamente por ellos mismos "
y serán elegidos anualmente por la Asamblea a simple pluralidad de vo- "
tos presentes, siendo reelegibles indefinidamente. Actuarán gratuita- "
mente. El Consejo de Administración es el órgano consultivo del Admi- "
nistrador, que deberá convocarlo una vez cada tres meses por lo menos. "
Le corresponde también ejercitar el contralor administrativo, técnico "
y contable de la copropiedad y dar cuenta de ello a la Asamblea. Sustit- "
tuye al Administrador en caso de ausencia temporal y adopta las medi- "
das de carácter urgente que fueren necesarias mientras se convoca a la "
Asamblea y con cargo de darle cuenta. Artículo DIEZ Y NUEVE: La Asam- "
blea se reunirá una vez al año en sesión ordinaria dentro de los treint-



Nº 241588

SERIE L-L



ROBERTO A. MIGNOLO
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
DE LA CAPITAL FEDERAL
INSCRIPCIÓN A LA DIRECCIÓN

ta días de terminado el ejercicio financiero; convocada por el Adminis-
trador se reunirá en forma extraordinaria cuando el Administrador o el
Consejo de Administración lo juzgaren necesario o a pedido expreso y
escrito de copropietarios que representen por lo menos una sexta parte
del valor total de la propiedad, conforme a la proporción establecida
por el artículo 3º de este Reglamento. La convocatoria estará a cargo
del Administrador o en su defecto del Consejo de Administración y se ha-
rá por telegrama colacionado u otra forma fehaciente, con una anticipa-
ción no menor de diez días a la fecha fijada para la reunión. En la
convocatoria se fijará día y hora y lugar y se expresarán los asuntos
motivo de la misma y fecha, lugar y hora de la segunda convocatoria pa-
ra el caso de no constituirse la Asamblea en la primera. Tratándose de
una Asamblea ordinaria, la convocatoria deberá estar acompañada de la
rendición de cuentas del ejercicio vencido y del presupuesto y proyec-
to de adjudicación de gastos para el ejercicio siguiente. En ausencia
del Administrador y a falta del Consejo de Administración, la Asamblea
será convocada por el Juez conforme al Art. 10º de la Ley nº 13512 a pe-
dido de uno cualquiera de los miembros del Consejo de Administración,
hallándose aquel desintegrado, o de tres cualquiera de los copropieta-
rios, tratándose de una Asamblea ordinaria o de propietarios que repre-
senten la sexta parte del valor del edificio conforme al primer párra-
fo de este artículo. Si se tratara de una Asamblea extraordinaria, la
intervención judicial procederá también en caso de que el administra-
dor y el Consejo de Administración se negaran a efectuar la convocato-
ria dentro de los cinco días de haberle sido requerida conforme al pri-



Nº 241589

SERIE L-L

Veintinueve



00000

PROTOCOLO NOTARIAL

mer párrafo del presente artículo.-Artículo VEINTE: La Asamblea queda-
rá válidamente constituida en primera convocatoria con asistencia de "
copropietarios que representen la mitad más uno del total de los copro-
pietarios. No alcanzándose este número la Asamblea se postergará para "
el lugar, día y hora fijadas para la segunda convocatoria, en la cual,"
transcurrida media hora de la establecida, la Asamblea funcionará vá-
lidamente cualquiera sea el número de copropietarios presentes.-Artícu-
lo VEINTIUNO: Para la constitución de la Asamblea presidirá provisio-
nalmente el miembro de mas edad del Consejo de Administracion o de los"
copropietarios presentes. El primer acto de la asamblea será la elec-
ción de un presidente y un secretario, elegidos de entre los presentes"
con expresa exclusión del Administrador, quien estará o no presente a "
las deliberaciones, conforme a lo que la misma Asamblea resuelva. Artí-
culo VEINTIDOS: Cada departamento da derecho a un voto a su propieta-
rio. Votarán únicamente los presentes o representados. Si uno de los "
departamentos perteneciese a varios propietarios, éstos deberán unifi-
car su representación ante la Asamblea mediante carta poder. Cada pro-
pietario podrá hacerse representar por un tercero confiriendo carta po-
der. Una sola persona no puede representar a más de tres propietarios "
de departamentos distintos. El administrador, sea o no propietario, no"
puede ejercer la representación de terceros. Los propietarios deben abs-
tenerse de intervenir en las deliberaciones o votaciones relativas a a-
suntos o servicios en cuya conservación o utilización sean ajenos, o "
cuando su interés personal; por razón de proveedurías o servicios pres-
tados se halla en contradicción con el interés de la comunidad. El pro-



Nº 241589

SERIE L-L



ROBERTO MIGNOLO
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
DE LA CAPITAL FEDERAL
ASOCIADO A LA DIRECCION

pietario en ejercicio de la Administración debe abstenerse de partici-"
par en las deliberaciones o votaciones relativas a su gestión adminis-"
trativa. Artículo VEINTE Y TRES: Designado el presidente y Secretario,"
la Asamblea procederá como primer asunto a pronunciarse si se halla le"
galmente constituida y resuelta favorablemente ese asunto continuará "
funcionando cualquiera sea el número de votos presentes. Si no resol- "
viera pasar a cuarto intermedio, la Asamblea seguirá funcionando en - "
las condiciones establecidas con cualquier número de votos presentes. "
Todas las resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos presen"
tes, salvo los casos en que la Ley 13512, su Decreto Reglamentario y el
presente Reglamento dispusieran una mayoría mayor. Artículo VEINTE Y "
CUATRO: De las deliberaciones y resoluciones de la Asamblea se labrará"
un acta a cargo del secretario, la que deberá quedar asentada en el res-"
pectivo libro rubricado y firmada por el presidente y secretario y por"
los copropietarios asistentes dentro de los tres días de realizada la "
Asamblea. Las resoluciones adoptadas deberán ser comunicadas por carta"
certificada a los propietarios ausentes dentro de los cinco días de - "
realizada la asamblea. La Asamblea constituida estatutariamente repre-"
senta a todos los copropietarios y las resoluciones adoptadas dentro "
de sus atribuciones son obligatorias para todos, incluso los ausentes "
o incapacitados. Artículo VEINTE Y CINCO: Corresponde resolver a la A-"
samblea: a) sobre las eventuales modificaciones al presente reglamento"
conforme a las disposiciones del art. 9º de la Ley nº 13512; b) Sobre "
designación del Consejo de Administración y del Administrador y la re-"
tribución y cesantía de éste; c) sobre la rendición de cuentas de cada"



Nº 241590

SERIE L-L

Veinti

00030 PROTOCOLO NOTARIAL



ejercicio vencido y sobre el presupuesto y adjudicación de gastos del " "
-ejercicio siguiente; d) sobre la constitución del fondo de reserva y " "
su administración y sobre los adelantos que sean necesarios para la a- " "
tención de los bienes de propiedad común y sobre las posibles rentas e- " "
mergentes de los bienes comunes; e) sobre las obras de conservación or- " "
dinarias y extraordinarias o imputaciones de los gastos que las mismas " "
ocasionen; f) sobre todo asunto de interés a la comunidad y compete re- " "
solver a la misma. Artículo VEINTE Y SEIS: Los libros y documentos com- " "
probatorios de la rendición de cuentas anuales, de los presupuestos pro- " "
yectados, deberán ser puestos a la disposición de los copropietarios - " "
por lo menos con cinco días de anticipación a la fecha de cada Asamblea " "
Artículo VEINTE Y SIETE: Todas las desavenencias o cuestiones que se - " "
promovieran entre los copropietarios o entre estos y el Administrador, " "
deberán ser resueltos por el Consejo de Administración o la Asamblea en " "
su caso, sin perjuicio de la acción judicial si así correspondiere.-Ar- " "
tículo VEINTE Y OCHO: Los copropietarios por sí y sus sucesores se some- " "
ten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios Civiles de esta Ciu- " "
dad, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pueda co- " "
rresponder. En la forma que antecede el exponente deja formalizado el " "
Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio calle Larrea - " "
hoy número mil veintiuno, a cuyas disposiciones deberán someterse inex- " "
cusablemente los copropietarios del inmueble precitado. Sigue diciendo " "
el Dr. Eduardo C. Verardo; que en cuanto a la hipoteca que el inmueble re- " "
conoce en su totalidad a favor del Banco Hipotecario Nacional, por la su- " "
ma de ochocientos diez mil pesos, por escritura del diez de Marzo de "



Nº 241590

SERIE I.-I.



ROBERTO MIGNOLO
ESCRIBANO

ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
DE LA CAPITAL FEDERAL
ASCRIPTO A LA DIRECCION

1952 ante el Escribano Sr.E.Deluchi Levene, su subdivisión ha sido a- "
cordada por la Institución acreedora, por lo que una vez escriturada, "
se hallará la sociedad en condiciones de elevar a escritura pública - "
los boletos de compra-venta celebrados, de los distintos departamentos "
que componen el inmueble. Puesta a consideración la moción del Dr.Eduar- "
do C.Verardo, la misma es aprobada por unanimidad. No habiendo mas asun- "
tos que tratar, previa redacción, lectura y aprobación de la presente "
acta, se levanta la sesión siendo las veinte horas cuarenta minutos. - "
Entre líneas: certificados y- 6ª y- Sobre raspado: setenta- 3ª- expo- "
nente- Vale. Testado: Leído que le fué ratificó su contenido y firma "
ante mí. No vale. E.C.Verardo.-G.A.Naveiro.-Jose Vietti." ACTA Nº134. "
SESION DEL DIRECTORIO: Presentes: Eduardo C.Verardo. Guillermo A.Navei- "
ro.- Jose Vietti. En la Ciudad de Buenos Aires a los veinte y nueve - "
días del mes de Diciembre de mil novecientos cincuenta y dos, siendo "
las once horas se reunieron los miembros del Directorio de "Naydo So- "
ciedad Anónima Inmobiliaria y Financiera", al margen indicados, bajo "
la presidencia del Dr.Eduardo C.Verardo, para tratar la siguiente or- "
den del día: REGLAMENTO de COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION finca LARREA "
1021. Hace uso de la palabra el Sr.Presidente manifestando que por ac- "
ta n° 131 del 15 de Octubre ppdo, se autorizó al Director Gerente y a- "
poderado de la sociedad Dr.Jose Vietti para que otorgue y firme la es- "
critura de reglamento de copropiedad y administración de la finca La- "
rrea 1021, conforme a la Ley 13512, transcribiéndose en la misma las "
cláusulas que componen dicho reglamento, y considerando ahora neces- "
ario adicionar a la misma otra cláusula referente a la relación con el "



Nº 241591

SERIE L-L

Treinta y uno

00.31

PROCOLO NOTARIAL



Banco Hipotecario Nacional u otros posibles acreedores hipotecarios, como asimismo rectificar las superficies exclusivas de los distintos departamentos en virtud de modificaciones sufridas por los planos, registrados a su vez por lo realizado en la obra, hace moción para que se incluya en dicha escritura como parte integrante del reglamento de copropiedad y administración la siguiente cláusula: "Es condición esencial para la validez de los acuerdos referentes a los extremos que establecen los artículos doce y diez y seis de la Ley 13512, que el Banco Hipotecario Nacional y demás acreedores hipotecarios que tuviesen inscritos gravámenes por el todo del inmueble general o sobre cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, sean fehacientemente notificados de la respectiva resolución, a fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización de los actos que se hubiese acordado, y que las respectivas escrituras de dominio contengan la transcripción literal de la presente cláusula". Hace extensiva la moción para que rectificando lo anteriormente establecido, se deje constancia de que las verdaderas SUPERFICIES EXCLUSIVAS de los distintos departamentos son en DEFINITIVA las siguientes: CORRESPONDE a cada DEPARTAMENTO las siguientes SUPERFICIES EN PROPIEDAD EXCLUSIVA: Planta BAJA: Departamento UNO: cincuenta y siete metros noventa y ocho decímetros cuadrados de superficie cubierta y en total. PRIMER piso: Departamento DOS: setenta y nueve metros diez decímetros de superficie cubierta más tres metros once decímetros de balcón, total ochenta y dos metros veintidós decímetros cuadrados; Departamento TRES: cincuenta y ocho metros cincuenta decímetros cuadrados de superficie cubierta y en total; SE-

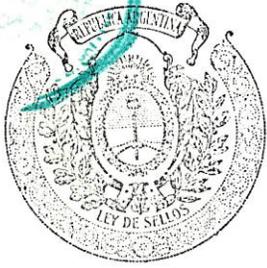


Nº 241591

SERIE L-L



QUINTO piso: Departamento CUATRO: setenta y nueve metros diez decímetros de superficie cubierta más tres metros once decímetros de balcón, total ochenta y dos metros veintiun decímetros cuadrados; Departamento CINCO: cincuenta y ocho metros cincuenta decímetros de superficie cubierta, más cuarenta y siete decímetros de balcón, total cincuenta y ocho metros noventa y siete decímetros cuadrados. TERCER piso: Departamento SEIS: setenta y nueve metros diez decímetros de superficie cubierta - más tres metros once decímetros de balcón, total ochenta y dos metros veintiun decímetros cuadrados. Departamento SIETE: cincuenta y ocho metros cincuenta decímetros de superficie cubierta más cuarenta y siete decímetros de balcón, total cincuenta y ocho metros noventa y siete decímetros cuadrados; CUARTO piso: Departamento OCHO: setenta y nueve metros ochenta y un decímetros de superficie cubierta más tres metros once decímetros de balcón, total ochenta y dos metros noventa y dos decímetros cuadrados. Departamento NUEVE: cincuenta y nueve metros ocho decímetros de superficie cubierta más cuarenta y siete decímetros de balcón, total cincuenta y nueve metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados. QUINTO piso: Departamento DIEZ: setenta y nueve metros ochenta y un decímetros de superficie cubierta más tres metros once decímetros de balcón, total ochenta y dos metros noventa y dos decímetros cuadrados. Departamento ONCE: cincuenta y nueve metros ocho decímetros de superficie cubierta más cuarenta y siete decímetros de balcón, total cincuenta y nueve metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados. SEXTO piso: Departamento DOCE: setenta y nueve metros ochenta y un decímetros de superficie cubierta más tres metros once decímetros



Nº 241592

SERIE L-L

Veinti y dos



00032

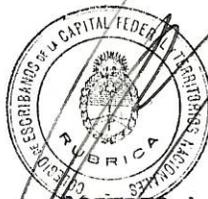
PROTOCOLO NOTARIAL

de balcón, total ochenta y dos metros noventa y dos decímetros cuadra-"
dos. Departamento TRECE: cincuenta y nueve metros ocho decímetros de "
superficie cubierta más cuarenta y siete decímetros de balcón, total "
cincuenta y nueve metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados; y SEP-"
TIMO piso: Departamento CATORCE: setenta y siete metros cuarenta deci-"
metros de superficie cubierta más tres metros once decímetros de bal- "
cón, total ochenta metros cincuenta y un decímetros cuadrados; y Depar-"
tamento QUINCE: cincuenta y nueve metros ocho decímetros de superficie "
cubierta más cuarenta y siete decímetros de balcón, total cincuenta y "
nueve metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Agrega que el res-"
to de lo establecido se mantenga sin modificación.- Puesta a considera-"
ción la moción del Dr. Eduardo C. Verardo, es aprobada por unanimidad. "
No habiendo más asuntos que tratar, previa redacción, lectura y aproba-"
ción de la presente acta, se levanta la sesión, siendo las doce horas. "
E.C. Verardo. G.A. Naveiro. - Jose Vietti. " LO TRANSCRITO ES COPIA FIEL -"
doy fe, y el compareciente doctor Vietti expone: Que como se comprueba
con el respectivo título de propiedad que he tenido a la vista en el
Banco Hipotecario Nacional en virtud del gravámen que reconoce, la so-
ciedad que representa es propietaria de la finca ubicada en esta Capi-
tal calle LARREA número MIL VEINTIUNO, antes número mil diez y nueve,
entre las de Charcas y Santa Fe, con su terreno que mide ocho metros
sesenta y seis centímetros de frente al Oeste, por veinticinco metros
noventa y ocho centímetros de fondo, lindando: por su frente al Oeste
calle Larrea; por el fondo con Juan Bertolotti; por el Norte con los
sucesores de Casá hoy Ernesto Borjes, y por el Sud con Agustín B. Oneto



Nº 241592

SERIE L-I.



ROBERTO A. MIGNOLO
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
DE LA CAPITAL FEDERAL
ADSCRITO A LA DIRECCION

y Rosa Oneto.-Según medición consta de ocho metros sesenta y seis centímetros de frente; ocho metros cuarenta y cinco centímetros por el contrafrente; veintiseis metros diez y ocho centímetros por el costado Norte, y veintiseis metros veinte centímetros por el costado Sud, lo que hace una superficie de doscientos veintitres metros noventa y dos decímetros cuadrados, en tanto la de título es de doscientos veinticuatro metros con noventa y ocho decímetros cuadrados. CORRESPONDE a su representada el edificio actual por haberlo hecho construir a su costa, y el terreno conjuntamente con un edificio demolido, por compra que hicieron a don Abel Eleodoro Carreño y Silverio Mateo Orbaiz, según escritura que otorgaron con fecha siete de Noviembre de mil novecientos cincuenta y uno, ante el Escribano de esta Ciudad don S.Copquin, al folio dos mil ochocientos diez y ocho del Registro veinticinco, la que en testimonio fué inscripta en el Registro de la Propiedad en el TOMO dos mil cuatrocientos veinticinco, Zona NORTE, FOLIO doscientos dos, bajo el número ento siete mil ochenta y cinco. CON EL CERTIFICADO del Registro de la Propiedad se acredita que la sociedad nombrada carece de inhibición que le impida disponer de sus bienes, y que el inmueble descripto, cuyo dominio consta a nombre de la misma, no reconoce embargo ni más derecho real que una hipoteca a favor del Banco Hipotecario Nacional, por la suma de ochocientos diez mil pesos moneda nacional, constituida por escritura de fecha diez de Marzo de mil novecientos cincuenta y dos, pasada ante el Escribano de esta Ciudad don E.Deluchi Levane, inscripta en la zona Banco Norte, tomo cuatrocientos veintitres, folio noventa y nueve. Y el compareciente continúa diciendo: Que su representada ha re-



Nº 241593

SERIE L-L

Treinta y tres



00003 PROTOCOLO NOTARIAL

suelto enajenar el inmueble de referencia por el sistema de la propiedad horizontal legislado por la ley trece mil quinientos doce, reglamentada por el decreto del Poder Ejecutivo Nacional número diez y ocho mil setecientos treinta y cuatro del seis de Agosto de mil novecientos cuarenta y nueve y concordantes, habiéndose cumplido con las exigencias legales y reglamentarias respectivas, como se justifica con la siguiente documentación que se agrega por cabeza de la presente, a saber: a) Certificado expedido por la Municipalidad de esta Capital en el expediente número ochenta y dos mil cuatrocientos ochenta y cuatro año mil novecientos cincuenta y dos, mediante el que se autoriza la división del inmueble en propiedad horizontal; b) Certificado expedido por la Compañía "La Continental, Compañía de Seguros Generales" que acredita el seguro del inmueble contra el riesgo de incendio hasta el doce de diciembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, según póliza número trescientos cinco mil ochocientos ochenta, por la suma de un millón de pesos moneda nacional; y c) con la certificación emanada de la Dirección General Impositiva, la que de acuerdo a las constancias del expediente número doscientos un mil doscientos ochenta y tres, año mil novecientos cincuenta y dos, ha procedido a dividir el impuesto inmobiliario, asignando la valuación que corresponde a cada uno de los departamentos, como también ha fijado y aprobó los precios de venta de los mismos. Por ello y a sus efectos, en virtud de lo ordenado en el artículo noveno de la citada ley trece mil quinientos doce y correlativos de su decreto reglamentario, viene por la presente, en cumplimiento de lo resuelto por el Directorio de la sociedad que representa, a dictar por es



Nº 241593

SERIE L-L



te acto el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION del inmueble re-
ferido calle LARREA número MIL VEINTIUNO, el que somete a las cláusulas
y condiciones especialmente determinadas en el acta de Directorio núme-
ro ciento treinta y uno de fecha quince de Octubre de mil novecientos
cincuenta y dos, y su rectificatoria y ampliatoria número ciento trein-
ta y cuatro de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos cin-
cuenta y dos, las que se dan por integramente reproducidas en este lu-
gar, previniéndose que para mayor claridad y para evitar posibles con-
fusiones, se ha omitido transcribir de la primera las superficies de -
propiedad exclusiva de cada departamento, dado que son motivo de recti-
ficación por la posterior acta que también se transcribe.- En la forma
que antecede, el compareciente deja formalizado el Reglamento de Copro-
piedad y Administración del edificio calle Larrea hoy número mil veintiu-
no, de propiedad de la sociedad que representa, a cuyas disposiciones
deberán someterse inexcusablemente los copropietarios del mismo.- ASI
LA OTORGO y previa lecturay ratificación, firma por ante mí y los testi-
gos del acto que lo fueron, don Juan Soubelet y don Antonio Palazón,
ambos son vecinos de esta Ciudad, hábiles para este acto, mayores de e-
dad y de mi conocimiento personal doy fe.-

*Sohe rapado: obliga-
ciones - remidos - Presidente - Orbay - distribu-
do - corresponde - conservación - calculo - co-
copropiedad - Administradores - asistencia - pre-
sionalmente - obligatorias - ejercicio - compe-
ta - literal - ochenta - nueve - respectivos - car-
gos - refrigeración - al - presupuestos de - pre-*



Nº 241594

SERIE L-L

Treinta y cuatro



00034

PROTOCOLO NOTARIAL

sentencia - Reglamentos - Larrea - Vale Terceros: o patris jandis
no vale.

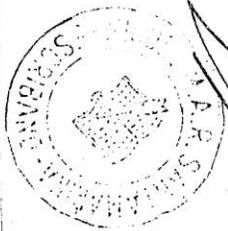
~~José María~~

Juan Larrea

~~Antonio~~



ante mí
[Signature]



[Signature]



ACTUACION NOTARIAL



Nº 88723 B

//CUERDA con su escritura matriz que obra al folio.....²¹.....
del Registro Notarial N°.....²²²..... de la Capital Federal, autori-
zada por el Escribano don..... Miguel M. A. R. Santamarina.....
en el Protocolo del año.....¹⁹⁵³..... en custodia en este ARCHIVO DE
PROTOSCOLOS NOTARIALES, a cargo del Colegio de Escribanos de la
Capital Federal, conforme con la Ley N° 19.016 y Convenio cele-
brado el 6 de Septiembre de 1971 con el Poder Ejecutivo Nacio-
nal, expido este.....^{2º} TESTIMONIO en.....²⁹..... hojas fotocopiadas y la
presente, que sello y firmo en Buenos Aires a los.....¹³..... días del
mes de..... mayo..... de 19.....⁹⁴..... para el Consorcio.

ga



ROBERTO A. MIGNOLO
ESCRIBANO
ARCHIVO DE PROTOCOLOS NOTARIALES
DE LA CAPITAL FEDERAL
ASCRIPTO A LA DIRECCIÓN