



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.116 - MODIFICADA

669

Seiscientos sesenta y



1029831849

ESCRITURA NUMERO CIENTO OCHENTA Y NUEVE.- - - - -

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION: Calle Paraguay

1343/45 de Capital Federal.- - - - -

En la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a dieciocho de noviembre de mil novecientos ochenta y dos, ante mí, Escribana autorizante, Alicia LEFF de PALURI, -
COMPARECE: don Juan Mauricio LAVIGNE(h), casado en primeras nupcias con Maris Stella Disolina Valentina Zaccheo, con -
Libreta de Enrolamiento número 5.123.651, nacido el 22 de mayo de 1929, argentino, ingeniero civil, con domicilio en -
la calle Talcahuano número 716 de Capital Federal, capaz, de mi conocimiento, doy fe, quien concurre en nombre y representación de la sociedad que gira en esta Ciudad, bajo la denominación de "GINSBERG SOCIEDAD ANONIMA", con domicilio en -
la calle Sarmiento 846, segundo piso, oficina "A" de esta Capital, y en su carácter de Presidente de la misma, según así lo justifica con la siguiente documentación: a) Con los Estatutos de la nombrada sociedad que fueron elevados a escritura pública el 4 de diciembre de 1977, por ante el Escribano de esta Ciudad don Ricardo H. Levin al folio 2525 - del Registro 485 de su adscripción, e inscripta en su testimonio en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial de Registro de la Ciudad de Buenos Aires el 16 de mayo de 1978, bajo el número 1330, Libro 69, Tomo "A" de Estatutos de Sociedades Anónimas; b) Con su posterior reforma de

184



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A029831849

Estatutos y Aumento de capital, pasada ante la escribana -
María Angélica Ivancic de Sánchez, al folio 314 del Regis-
tro número 166 de la Capital Federal, de su adscripción, con
fecha 24 de julio de 1978, y la que en su testimonio fue -
inscripto en el Juzgado antes mencionado el 10 de abril -
de 1979, bajo el número 1107 del Libro 88, Tomo "A" de Esta-
tutos de Sociedades Anónimas Nacionales; c) Con el Acta de
Asamblea General Ordinaria número 6 del 30 de abril de 19
82, por la cual se eligieron las autoridades; d) Con el Acta
de Directorio número 31 de la misma fecha, por la cual se
distribuyeron los cargos; y e) Con el Acta de Directorio nú-
mero 33 del ocho de octubre de 1982, por la cual se autori-
zó expresamente el presente acto. - La documentación referi-
da la tengo de manifiesto en sus originales, y en fotoco-
pias debidamente certificadas, las agrego como cabeza de -
la presente. - Asegurándome el señor Lavigne que la repre-
sentación que invoca no le ha sido revocada, suspensa ni -
limitada en forma alguna, DICE: Que de acuerdo con lo dis-
puesto por la ley número 13.512 de Propiedad Horizontal, -
concorre por virtud y como consecuencia de lo previsto por
dicha ley y las disposiciones reglamentarias y complemen-
tarias vigentes, para formalizar el REGLAMENTO DE COPROPIE-
DAD Y ADMINISTRACION del edificio de la calle PARAGUAY nú-
meros 1343 y 1345 entre las de Uruguay y Talcahuano de la
Capital Federal (y no entre Uruguay y Paraná, como por error



PROCOLO NOTARIAL

LEY 12.900 - REPUBLICA

670

Seiscientos setenta



A029831850

se consignó en sus antecedentes, el cual según TITULO está
construido sobre un terreno que mide y linda: siete metros
cincuenta y siete centímetros de frente al Sud, por sesenta
metros sesenta y dos centímetros de fondo al Norte; lindan-
do por su expresado frente al Sud con la calle Paraguay, en
medio con don Luis Argerich; por el fondo con doña Hilaria
Zeballos, por el costado Oeste con don Manuel Silva y por
el costado Este con don Juan C. Migoni, siendo medianera la
pared divisoria con este último lindero. - NOMENCLATURA CA-
TASTRAL: Circunscripción 20, sección 7, manzana 39, parcela -
29. - Según MENSURA practicada por el Ingeniero Civil José -
Della Vecchia, en la "Mensura Particular para la división ho-
rizontal" visada por la Dirección de Catastro de la Direc-
ción General de Fiscalización de Obras para Terceros, de-
pendiente de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires
con fecha 10 de septiembre de 1982, en el expediente Carpe-
ta número 2610 D.G.F.D. y C-82, bajo la característica Ma-
894-82, el terreno mide y linda: segmento AB siete metros -
cincuenta y cinco centímetros con frente a la calle Para-
guay; segmento BD sesenta y un metros ocho centímetros lin-
dando con el lote 30; segmento DC siete metros setenta y -
cuatro centímetros, lindando con el lote número 1-ey segmen-
to CA sesenta y un metros treinta y dos centímetros, linden-
do con el lote 28. - Los ángulos internos miden: A: 89 grados
40 minutos; B: 90 grados 30 minutos; C: 88 grados 30 minutos;



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.980 -- RUBRICA



A029831850

y D:91 grados 20 minutos.-Balance de Superficies:Superficie según mensura parcela 29:Cuatrocientos sesenta y siete metros cincuenta y ocho centímetros cuadrados.-Superficie según título(calculada):Cuatrocientos cincuenta y ocho metros ochenta y ocho centímetros cuadrados.-Diferencia en más:ochos metros setenta centímetros cuadrados.-LE CORRESPONDE a "Ginsberg Sociedad Anónima"en virtud del contrato de permuta que celebrara con la "Asociación de Dirigentes de Empresa y Comercialización"con fecha 8 de julio de 1980 por escritura número 90 pasada al folio 279 del Registro - 166 de la Capital Federal,adscripción de la escribana María Angélica Ivancic de Sánchez,el cual quedó inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble,con fecha 11 de septiembre de 1980 en la Matrícula FR 20-2571.-Y el compareciente CONTINUA DICIENDO:Que en el terreno deslindado se ha construido un EDIFICIO conforme a un proyecto oportunamente aprobado,que consta de CUARENTA Y UN Unidades Funcionales que están numeradas del uno al número cuarenta y uno ubicadas desde la Planta Sótano al Piso Doce,y ONCE Unidades Complementarias que llevan los números del I al XI,ubicadas en el Piso Primero y los siguientes hasta el Piso Once.-El dicente continúa su exposición AGREGANDO:Que el mencionado Plano de Mensura Particular por el Régimen de la Propiedad Horizontal,ha sido visado en la forma antedicha y registrado bajo la numeración indicada,haciéndome en



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.993 - BUENOS AIRES

671

Seiscientos setenta



A029831851

trega en este acto de DOS COPIAS del mismo, una para ser -
entregada al Registro de la Propiedad Inmueble y la otra
para ser agregada como cabeza de esta escritura. En dicho -
plano, se hallan insertas las siguientes notas: 1) "NOTA: Los
porcentuales fiscales indicados en esta planilla han sido
calculados por el profesional y la exactitud de los mismos
queda bajo su responsabilidad". - 2) "NOTA: Las unidades comple-
mentarias detalladas en esta planilla no podrán ser objeto
de dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algu-
nas de las unidades funcionales del edificio. Esta circuns-
tancia obligatoriamente deberá constar en el Reglamento -
de Copropiedad y Administración y ser transcripta en todas
las escrituras traslativas de dominio. - 3) "NOTA: Las unidades
complementarias II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, X y XI de baños
deben ser adjudicadas a las unidades funcionales 5, 8, 12, 19
23, 27, 31, 35 y 39, respectivamente. Esta circunstancia deberá
constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración -
y en todas las escrituras traslativas de dominio. - 4) "NOTA:
El título no cita superficie. - 5) "ANTECEDENTES U OBSERVACIO-
NES: del cotejo del presente plano con el de obra aprobado
efectuado por el profesional, surge que no existen construc-
ciones realizadas sin permiso a la fecha de mensura. Se cum-
plen los artículos 1º y 2º de la Ley 13.512". - 6) "El Regis-
tro del presente plano no implica reconocer las líneas mu-
nicipales". - Y el compareciente continúa DICIENDO: que el Re



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A029831851

gumento de Copropiedad y Administración que por este ac-
to formaliza es del siguiente tenor: **CONSORCIO DE PROPIETA-
RIOS: ARTICULO PRIMERO:** A los efectos de este instrumento, -
de acuerdo con el artículo noveno de la Ley 13.512 de Pro-
piedad Horizontal, y sus reglamentaciones, especialmente los
Decretos 18734/49 y 16717/63 queda constituido el consor-
cio que se denominará: "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDI-
FICIO CALLE PARAGUAY 1343/45 de la CAPITAL FEDERAL", cuyo
domicilio legal queda fijado en el número 1345 de la ca--
lle Paraguay, y lo representa la administradora que confor-
me al artículo noveno de la citada ley se designa en este
documento, y se integra por los titulares del dominio ex--
clusivo de los sectores que se determinan en el artículo
segundo, los que acreditarán su titularidad con sus respec-
tivas escrituras públicas. - **PARTES ESTRUCTURALES PARA LA -
PROPIEDAD EXCLUSIVA. - ARTICULO SEGUNDO:** El edificio como -
queda expresado, está compuesto por las siguientes unida--
des, las cuales se ubican y tienen las superficies funcio-
nales y porcentuales que se consignan seguidamente: **UNIDA--
DES FUNCIONALES: PLANTA SOTANO Y PLANTA BAJA: UNIDAD FUNCIO-
NAL NUMERO UNO**, con una superficie total funcional de **TRES-
CIENTOS VEINTINUEVE METROS SETENTA Y TRES DECIMETROS CUA-
DRADOS**. Tiene en Planta Sótano una superficie total de 326
metros 21 decímetros cuadrados (superficie cubierta 302 me-
tros 19 decímetros cuadrados, y 24 metros 02 decímetros -



PROCESO NOTARIAL

LEY 12508 - JURISDICCION

672

Seiscientos setenta



1029831852

cuadrados de rampa).-En Planta Baja, superficie total y cubierta de 3 metros 92 decímetros cuadrados.-PORCENTUAL:- TRES con SETENTA Y CINCO CENTESIMOS.-Observación:Se descontó 42 metros 53 decímetros cuadrados de vano rampa.-- PLANTA BAJA, PRIMER PISO, SEGUNDO PISO, TERCER PISO y CUARTO PISO.-UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DOS, con una superficie total funcional de VEINTE CUATRO METROS CINCUENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS. Tiene en Planta Baja una superficie total de -- 320 metros 96 decímetros cuadrados (superficie cubierta de 284 metros 19 decímetros cuadrados y superficie descubierta de 36 metros 77 decímetros cuadrados).-En el Primer PISO, superficie total y cubierta de 228 metros 84 decímetros cuadrados.-En Piso Segundo, superficie total y cubierta de 199 metros 54 decímetros cuadrados.-En el Piso Tercero, superficie total de 130 metros 89 decímetros cuadrados (superficie cubierta de 127 metros 43 decímetros cuadrados y escalera de 3 metros 46 decímetros cuadrados). En el Piso Cuarto, superficie total de 124 metros 30 decímetros cuadrados (superficie cubierta de 1 metro 78 decímetros cuadrados y superficie descubierta de 122 metros 52 decímetros cuadrados).-Observación: se descontó 70 metros 08 decímetros cuadrados de vano escalera.-PORCENTUAL: VEINTICINCO con SESENTA Y TRES CENTESIMOS.-PISO SEGUNDO.-UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TRES: Superficie total funcional de SESENTA Y OCHO METROS TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS.-POR--



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12990 - RUBRICA



A029831852

CENTUAL:DOS con TREINTA Y SIETE CENTESIMOS.-PISO SEGUNDO:
UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUATRO:superficie total funcional
de CUARENTA METROS QUINCE DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL
UNO con VEINTIUN CENTESIMOS.-PISO SEGUNDO:UNIDAD FUNCIONAL
NUMERO CINCO:superficie total funcional de TREINTA Y UN -
METROS CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:
CERO con NOVENTA Y CINCO CENTESIMOS.-A esta Unidad Funcio-
nal le queda adjudicada la Unidad Complementaria II.-PISO
TERCERO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO SEIS:superficie total fun-
cional de SETENTA Y OCHO METROS TREINTA Y SIETE DECIMETROS
CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con TREINTA Y SIETE CENTESIMOS.-
PISO TERCERO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO SIETE:superficie total
funcional de CUARENTA METROS QUINCE DECIMETROS CUADRADOS.-
PORCENTUAL:UNO con VEINTIUN CENTESIMOS.-PISO TERCERO:UNI-
DAD FUNCIONAL NUMERO OCHO:superficie total funcional de -
TREINTA Y UN METROS CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRA--
DOS.-PORCENTUAL:CERO con NOVENTA Y CINCO CENTESIMOS.-A es-
ta Unidad Funcional le queda adjudicada la Unidad Comple--
mentaria III.-PISO TERCERO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO NUEVE:
superficie total funcional de SETENTA Y UN METROS SIETE -
DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con QUINCE CENTESI--
MOS.-PISO CUARTO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIEZ:superficie -
total funcional de SETENTA Y NUEVE METROS VEINTISEIS DECI-
METROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con TREINTA Y NUEVE CENTE
SINGOS.-PISO CUARTO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO ONCE:superficie



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.180 - RERUBICA

673

Seiscientos setenta y tres



A029831853

total funcional de CUARENTA METROS SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:UNO con VEINTITRES CENTESIMOS.- PISO CUARTO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DOCE:superficie total funcional de TREINTA Y DOS METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:CERO con NOVENTA Y SEIS CENTESIMOS.-A esta Unidad Funcional le queda adjudicada la Unidad Complementaria IV.-PISO CUARTO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TRECEN:superficie total funcional de SESENTA Y OCHO METROS VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con CERO SEIS CENTESIMOS.-PISO QUINTO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CATORCE:superficie total funcional de SETENTA Y NUEVE METROS VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con TREINTA Y NUEVE CENTESIMOS.-PISO QUINTO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO QUINCE:superficie total funcional de CUARENTA METROS SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:UNO con VEINTITRES CENTESIMOS.-PISO QUINTO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIECISEIS:superficie total funcional de CIENTO ONCE METROS OCHENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:TRES con TREINTA Y OCHO CENTESIMOS.-PISO SEXTO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIECISIETE:superficie total funcional de SETENTA Y NUEVE METROS VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con TREINTA Y NUEVE CENTESIMOS.-PISO SEXTO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIECIOCHO:superficie total funcional de CUARENTA METROS SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:UNO con VEINTITRES CENTESIMOS.-PISO SEXTO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIECI-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A029831853

NUEVE:superficie total funcional de TREINTA Y DOS METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:CERO con NOVENTA Y SEIS CENTESIMOS.-A esta Unidad Funcional le queda adjudicada la Unidad Complementaria VI.-PISO SEXTO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTE:superficie total funcional de SESENTA Y OCHO METROS VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con CERO SEIS CENTESIMOS.-PISO SEPTIMO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTIUNO:superficie total funcional de SETENTA Y NUEVE METROS VEINTISEIS DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con TREINTA Y NUEVE CENTESIMOS.-PISO SEPTIMO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTIDOS:superficie total funcional de CUARENTA METROS SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:UNO con VEINTITRES CENTESIMOS.-PISO SEPTIMO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTITRES:superficie total funcional de TREINTA Y DOS METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:CERO con NOVENTA Y SEIS CENTESIMOS.-A esta Unidad Funcional le queda adjudicada la Unidad Complementaria VII.-PISO SEPTIMO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTICUATRO:superficie total funcional de SESENTA Y OCHO METROS VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con CERO SEIS CENTESIMOS.-PISO OCTAVO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTICINCO:superficie total funcional de SETENTA Y NUEVE METROS SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con CUARENTA Y UN CENTESIMOS.-PISO OCTAVO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTISEIS:superficie total funcional de CUARENTA METROS



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12 DE 1916 - JURISDICCION

674

Seiscientos setenta y cuatro



A029831854

TROS NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:UNO con VEINTITRES CENTESIMOS.-PISO OCTAVO:UNIDAD FUNCIONAL - NUMERO VEINTISIETE:superficie total funcional de TREINTA Y DOS METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:CERO con NOVENTA Y SEIS CENTESIMOS.-A esta Unidad Funcional le queda adjudicada la Unidad Complementaria VIII.-PISO OCTAVO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTIOCHO:superficie total funcional de SESENTA Y OCHO METROS VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con CERO SEIS CENTESIMOS.-PISO NOVENO: UNIDAD FUNCIONAL NUMERO VEINTINUEVE:superficie total funcional de SETENTA Y NUEVE METROS SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con CUARENTA Y UN CENTESIMOS.-- PISO NOVENO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA:superficie total funcional de CUARENTA METROS NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:UNO con VEINTITRES CENTESIMOS.- PISO NOVENO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y UNO:superficie total funcional de TREINTA Y DOS METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:CERO con NOVENTA Y SEIS CENTESIMOS.-A esta Unidad Funcional le queda adjudicada la Unidad Complementaria IX.-PISO NOVENO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y DOS:superficie total funcional de SESENTA Y OCHO METROS VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con CERO SEIS CENTESIMOS.-PISO DECIMO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y TRES:superficie total funcional de SETENTA Y OCHO METROS SETENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS(superficie



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A029831854

cubierta 65 metros 23 decímetros cuadrados y descubierta 13 metros 56 decímetros cuadrados).--PORCENTUAL:UNO con NOVENTA Y SIETE CENTESIMOS.--PISO DECIMO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y CUATRO:superficie total funcional de CUARENTA METROS NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.--PORCENTUAL:UNO con VEINTITRES CENTESIMOS.--PISO DECIMO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y CINCO:superficie total funcional de TREINTA Y DOS METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS.--PORCENTUAL CERO con NOVENTA Y SEIS CENTESIMOS.--A esta Unidad Funcional le queda adjudicada la Unidad Complementaria X.--PISO DECIMO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y SEIS:superficie total funcional de SESENTA Y OCHO METROS VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS.--PORCENTUAL:DOS con CERO SEIS CENTESIMOS.--PISO DECIMO PRIMERO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y SIETE:superficie total funcional de SESENTA Y CUATRO METROS QUINCE DECIMETROS CUADRADOS(superficie cubierta 55 metros 44 decímetros cuadrados y descubierta 8 metros 71 decímetros cuadrados).--PORCENTUAL:UNO con SESENTA Y OCHO CENTESIMOS.--PISO DECIMO PRIMERO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y OCHO:superficie total funcional de CUARENTA METROS NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS.--PORCENTUAL:UNO con VEINTITRES CENTESIMOS.--PISO DECIMO PRIMERO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TREINTA Y NUEVE:superficie total funcional de TREINTA Y DOS METROS CINCO DECIMETROS CUADRADOS.--PORCENTUAL:CERO con NOVENTA Y SEIS CENTESIMOS.--A esta Unidad Funcional le que-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

675

Seiscientos setenta y cinco



A029831855

da adjudicada la Unidad Complementaria XI.-PISO DECIMO PRIMERO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA:superficie total funcional de SESENTA Y OCHO METROS VEINTITRES DECIMETROS CUADRADOS.-PORCENTUAL:DOS con CERO SEIS CENTESIMOS.-PISO DECIMO SEGUNDO:UNIDAD FUNCIONAL NUMERO CUARENTA Y UNO:superficie total funcional de CIENTO DIECISEIS METROS NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS(superficie cubierta de 109 metros 30 decímetros cuadrados y descubierta de 7 metros 69 decímetros cuadrados).-PORCENTUAL:TRES con DIECISIETE CENTESIMOS.-UNIDADES COMPLEMENTARIAS:PISO PRIMERO:UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO I:superficie total de 135 metros 55 decímetros cuadrados(superficie cubierta de 118m 72dm² y descubierta de 16m 83dm²).-PORCENTUAL:TRES con CUARENTA Y CINCO CENTESIMOS.-PISO SEGUNDO:UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO II:superficie total de 1m 50dm².-PORCENTUAL:CERO con CUATRO CENTESIMOS.-Esta unidad está adjudicada como complementaria de la Unidad Funcional número Cinco.-PISO TERCERO:UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO III:superficie total de 1m 50dm² PORCENTUAL:CERO con CUATRO CENTESIMOS.-Esta unidad está adjudicada como complementaria de la Unidad Funcional número Ocho.-PISO CUARTO:UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO IV:superficie total de 1m 50dm².-PORCENTUAL:CERO con CUATRO CENTESIMOS.-Esta unidad está adjudicada como complementaria de la Unidad Funcional número Doce.-PISO QUINTO:UNIDAD COMPLEMENTARIA número V:superficie total de 1m 50dm².-PORCEN-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A029831855

TUAL:CERO con CUATRO CENTESIMOS.-Esta unidad se adjudica como complementaria de la Unidad Funcional número Dieci-- seis.-PISO SEXTO:UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO VI:superficie total de 1m 50dm2.-PORCENTUAL:CERO con CUATRO CENTESIMOS.-Esta unidad está adjudicada como complementaria de la Unidad Funcional número Diecinueve.-PISO SEPTIMO:UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO VII:superficie total de 1m 50dm2.-PORCENTUAL:CERO con CUATRO CENTESIMOS.-Esta unidad está adjudicada como complementaria de la Unidad Funcional número Veintitrés.-PISO OCTAVO:UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO VIII:Superficie total de 1m 50dm2.-PORCENTUAL:CERO con CUATRO CENTESIMOS.-Esta unidad está adjudicada como complementaria de la Unidad Funcional número Veintisiete.-PISO NOVENO:UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO IX:superficie total de 1m 50 dm2.-PORCENTUAL:CERO con CUATRO CENTESIMOS.-Esta unidad está adjudicada como complementaria de la Unidad Funcional número Treinta y uno.-PISO DECIMO:UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO X:superficie total de 1m 50dm2.-PORCENTUAL:CERO con CUATRO CENTESIMOS.-Esta unidad está adjudicada como complementaria de la Unidad Funcional número Treinta y cinco.-PISO DECIMO PRIMERO:UNIDAD COMPLEMENTARIA NUMERO XI:superficie total de 1m 50dm2.-PORCENTUAL:CERO con CUATRO CENTESIMOS.-Esta unidad está adjudicada como complementaria de la Unidad Funcional número Treinta y nueve.-Las unidades complementarias mencionadas precedentemente no -



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.993 - JURISDICCION

676

Siescientos setenta



A029831856

podrán ser objeto de dominio exclusivo, nada más que por -
los titulares de las unidades funcionales que en cada caso
resultaron adjudicantes.-Esta circunstancia, además de con-
tar en este Reglamento, deberá transcribirse en todas las -
escrituras traslativas de dominio.-COSAS COMUNES:ARTICULO
TERCERO:Las partes comunes del edificio, conforme con lo -
dispuesto en el artículo segundo de la ley 13.512 de Pro-
piedad Horizontal y las que resultan del plano respectivo
son las siguientes:a)El terreno, los cimientos, las estruc-
turas en general del edificio, los muros maestros y colum-
nas, los muros medianeros, divisorios con las fincas vecinas,
los muros de los frente y los fondos del edificio total y
los tabiques o muros que separen las distintas unidades en-
tre sí y de las áreas cubiertas comunes;b)Los techos y le-
sas de hormigón armado sobre los que se asientan los dis-
tintos pisos y la planta azotes;c)En la planta sótano, el -
espacio para el compactador, el panel de medidores de luz,
la cámara y antecámara de medidores de gas, los huecos del
ascensor, las tres bombas de agua y el tanque de bombeo y -
la cubierta común de circulación;d)En la planta baja, las -
entradas independientes por los números 1343 y 1345 de la
calle Paraguay, el hall de entrada y un espacio de circula-
ción cubierto común;e)Las cubiertas comunes para la circula-
ción y acceso desde el piso primero al piso duodécimo;f)-
Las bañerías principales de alimentación de agua y las ca-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A029831856

terías de desagües cloacales y pluviales y las de distribución de gas, las instalaciones eléctricas entubadas en todo el edificio y las de todos los lugares comunes destinados a su iluminación; g) En la planta duodécima, la sala de máquinas de los ascensores, el tanque de agua, el local de las calderas de calefacción y agua caliente y la portería que comprende un espacio para cocinar, un comedor, un baño, un dormitorio y una azotea común, y además dos azoteas comunes; h) El compactador, así como toda otra maquinaria o accesorio de uso común; i) Sobre la terraza del cuarto piso y hasta el piso duodécimo un tubo de aire para ventilación y luz a los fondos del inmueble; j) Desde la planta sótano y la planta baja hasta el piso once el hueco de los ascensores y escaleras de acceso desde dicha planta hasta el piso duodécimo, y en cada piso el recinto para depositar la basura; k) La caja de los dos ascensores, sus motores, cableados, contrapesos y demás accesorios de los mismos; l) Todas las partes, sectores y cosas del edificio sobre las cuales ningún propietario pueda invocar dominio exclusivo, fundado en su título de propiedad. - SECTORES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: ARTICULO CUARTO: Corresponde, en exclusividad a las respectivas unidades, los artefactos sanitarios, grifos, robinetes mezcladores, llaves de paso e interruptores de toda clase, - siendo a cargo del respectivo propietario y a su costa, el cuidado y conservación de los mismos, debiendo velar por--



PROTOCOLLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA

677

Seiscientos setenta y siete



A029831857

que no existan pérdidas de agua, gas y desagües cloacales.-
ARTICULO QUINTO queda establecido que es de propiedad ex--
clusiva todo elemento, implemento o artefacto que esté fuera
o emerja de las paredes, razón por la cual queda establecido
que todo cuanto esté embutido en los muros, y por lo tanto
no sea visible, es de propiedad común.-USO DE LAS COSAS Y -
SERVICIOS COMUNES:ARTICULO SEXTO: Cada propietario deberá u
sar de los bienes y servicios comunes conforme con su des--
tino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de --
los demás.-Ningún propietario podrá realizar trabajos o re
formas que afecten las partes comunes, ni en las exclusiva--
mente suyas, si con ello quedaren afectados los de otros --
propietarios, aunque se trate de simples trabajos decorati--
vos.-ARTICULO SEPTIMO: Todos y cada uno de los propieta--
rios, empleados, dependientes, proveedores y visitas, tienen -
derecho de tránsito por los pasillos, escaleras, espacios co
munes y ascensores, debiendo respetar las normas que la ad--
ministración fije al respecto.-Cada propietario tiene dere--
cho al uso de los servicios comunes con sujeción a las nor
mas legales y reglamentarias vigentes y las particulares y
especiales que establece el presente Reglamento de Copropie
dad y Administración, ajustadas a aquéllas, y en general, a las
disposiciones que fije la administración.-Los propietarios
no podrán usar las cosas comunes o las que formando parte
del edificio, son o fueren de propiedad exclusiva, de modo -



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.900 - RUBRICA



A029831857

tal que causen perjuicios o molestias a los demás propietarios.-DESTINO DE LAS DIFERENTES PARTES DEL EDIFICIO:ARTICULO OCTAVO:La Unidad Funcional número Uno se destinará exclusivamente a la guarda de coches, con una capacidad -- máxima de 16 automóviles de tamaño normal tipo Ford Falcon y 1 de tamaño equivalente al Fiat modelo 128, debiéndose respetar la circulación de acceso y salida, para lo cual la Administración hará señalar sobre el piso o paredes el número de cada guarda-coche.-La Unidad Funcional número Dos tendrá como destino indistinto, el de oficinas o aulas para dictar cursos.-Las unidades funcionales restantes, serán destinadas exclusivamente a oficinas para el desempeño en las mismas de actividades profesionales, comerciales y/o administrativas, excluyéndose expresamente la instalación de consultorios de cualquier tipo vinculados a la salud; la sola excepción la constituye la Unidad Funcional número Cuarenta y uno que podrá también ser destinada para la instalación en la misma de una cafetería, restaurante, bar o cualquier otro negocio vinculado al rubro de la alimentación; también podrá destinársela para instalar en la misma un Instituto de cultura física y estética corporal, sujeto a las autorizaciones municipales pertinentes.-La Unidad Complementaria I, ubicada en el piso primero, podrá destinarse igualmente a oficinas, pudiendo ser usada también como sala de conferencias o salón de todo tipo de ac-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 1280 - REPUBLICA

678

Siescientos setenta y ocho



A029831858

tos culturales. Se autoriza expresamente a que en la misma además, pueda instalarse un bar con destino a la atención de socios y alumnos de la "Asociación de Dirigentes de Empresa y Comercialización" y la "Fundación de Altos Estudios de Ciencias Comerciales".-Las unidades complementarias II, III IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI son baños, y por tal, ese es su destino respecto de las unidades funcionales a las que se adjudicaron.-En cualquier caso, se establece que en ninguna de las unidades funcionales o complementarias que integran el edificio, se podrán desenvolver actividades que alteren la seguridad, tranquilidad, jerarquía y buen nombre del mismo.-La situación dominial referida al destino de las unidades, no se modificará aun cuando los titulares de dominio cedan el uso y ocupación a personas a ellos vinculadas.-Queda prohibido a los propietarios de unidades funcionales y complementarias: 1) Instalar máquinas o elementos de cualquier naturaleza en las unidades que les pertenezcan las cuales excedan las cargas normales de resistencia del edificio general.-2) Usar, alquilar o ceder las unidades para desarrollar en ellas actividades políticas, sindicales o de cualquier naturaleza que fuera pasible de cualquier tipo de represión policial.-3) Colocar carteles, letreros e inscripciones de cualquier clase en la parte interior o exterior del frente de las oficinas que tienen ventanales sobre la calle Paraguay, dado que ello afectaría la unidad de con-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.996 - RUBRICA



A029831858

junto arquitectónico externo del edificio.-4)Efectuar mudanzas de muebles y otras pertenencias en días hábiles, entre las 8 de la mañana y las 20 horas.-5)Para los supuestos de que se instalasen una cafetería, bar o restaurante en la Unidad Funcional número Cuarenta y Uno y/o un bar en la Unidad Complementaria I, efectuar la entrada de mercaderías y el retiro de los residuos dentro de los siguientes horarios de seis a siete y treinta horas por la mañana y de veinte a veintiuna horas por la noche.-6)Mantener abierta la puerta del garage entre las veinte horas y las siete horas, -- treinta minutos del día siguiente.-7)Guardar en el garage o otros rodados tales como motocicletas, camiones o furgones, -- que por su tamaño perturben la normal circulación de los automóviles que allí se guardarán.-RELACIONES DEL CONSORCIO CON LA ASOCIACION DE DIRIGENTES DE EMPRESA Y COMERCIALIZACION y la FUNDACION D.E ALTOS ESTUDIOS DE CIENCIAS COMERCIALES:ARTICULO NOVENO:Dada la circunstancia, de que las Instituciones mencionadas, tienen sus sedes y aulas donde se dictan cursos en el edificio, se precisan ciertas pautas básicas para facilitar el normal desenvolvimiento de sus actividades, en especial docentes, y asegurar que el resto del consorcio no se vea afectado por ellas.-Estas pautas caducarán cuando dichos organismos dejen de pertenecer al edificio.-Se acepta en forma EXPRESA:1)Que el edificio lleve el nombre de "EDIFICIO ADEC", nombre que se inscribirá en -



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12800 - RUBRICA

679

Siescientos setenta y uno



A029831859

un lugar visible del frente del mismo, con el tipo de letra y/o identificación que la institución establezca y la Administradora apruebe. - Aquí se hace expresa reserva del derecho que asistirá a la Asociación de Dirigentes de Empresa y Comercialización, en el supuesto que en el futuro - resolviere cambiar de nombre y ello importara un cambio de la sigla "ADEC", a proceder a cambiar también el nombre del edificio conforme a la nueva denominación y sigla. En este supuesto, será de cuenta y cargo exclusivos de la Asociación todos los gastos que irroque el cambio de inscripción a que se refiere la primera parte de este punto, estableciéndose la previa conformidad del Consejo de Administración; 2) Que dicho nombre no podrá ser suprimido ni cambiado sin el consentimiento unánime de los copropietarios mientras dure la permanencia de esas instituciones en el edificio; 3) Que no obstante fijarse como horario normal del edificio, el de lunes a viernes de ocho horas a veinte horas y los sábados de ocho horas a trece horas, se les reconoce el derecho de prolongar sus actividades más allá del horario establecido, en atención a que ordinariamente se dictan cursos que se prolongan con respecto al horario normal; 4) Con relación a lo que antecede, se establece que la vigilancia del edificio con posterioridad a la hora veinte estará a cargo de personal especial, cuya retribución soportarán exclusivamente las dos instituciones. Pero



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.900 - RUBRICA



A029831859

dicho personal, será designado por la Administradora, y cumplirá sólo órdenes de ésta, especialmente en cuanto a velar por la seguridad del edificio todo, controlando que los concurrentes al mismo no accedan a pisos donde hay oficinas ajenas a la Asociación y a la Fundación mencionadas; 5) Que la Asociación de Dirigentes de Empresa y Comercialización y la Fundación de Altos Estudios de Ciencias Comerciales tendrán derecho a colocar un cartel anunciador de sus actividades en el hall de entrada, pero siempre que el mismo por sus características y dimensiones condiga con la jerarquía del edificio y no cause molestias a la circulación de terceros, debiendo, además contar con la aprobación de la Administradora para su colocación. - ARTICULO DECIMO: Cada propietario deberá permitir, cada vez que sea necesario el ingreso a su unidad de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que disponga el Administrador o la Asamblea, tareas que se ejecutarán con el máximo de cuidado y celeridad. - ARTICULO UNDECIMO: Todas las obligaciones establecidas en el Presente Reglamento de Copropiedad y Administración, a cargo de los propietarios, regirán igualmente para sus adquirentes, cesionarios, inquilinos, usuarios y ocupantes, cualesquiera sean los contratos por cualquier título o compromisos particulares que los propietarios de las unidades celebren con terceros, respecto de su unidad de propiedad exclusiva



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.900 - HUBRICA

680

Seiscientos ochenta



1029831860

no variando con ello la responsabilidad ni las obligaciones que el titular del dominio tiene ante y con el Consorcio de Propietarios. Los propietarios quedan obligados a hacer conocer dichas obligaciones y sus derechos a quienes los sucedan. En caso de cesión o enajenación de su unidad, el cedente se obliga a: a) Denunciar como parte integrante y esencial del acto el presente Reglamento de Copropiedad y Administración y el Reglamento Interno, si lo hubiere, a cuyos términos el adquirente o cesionario deberá expresar su conformidad y aceptación; b) Comunicar en forma fehaciente al Administrador, el nombre, apellido, domicilio del adquirente y fecha del acto de venta o cesión. El adquirente, por cualquier título, será responsable ante el Consorcio de propietarios de todos los gastos y erogaciones imputables a la respectiva unidad desde el día de su adquisición por cualquier título; c) Ceder al adquirente, por cualquier título, su cuota parte en los créditos de la administración para la atención de gastos comunes y extraordinarios, como asimismo, su cuota parte en los fondos que correspondan al Fondo de Reserva, si lo hubiera, conforme con la certificación que expedirá el Administrador a sus efectos. -CARGAS COMUNES Y CONTRIBUCION A LAS NIÑEAS.-

ARTICULO DUODECIMO: La proporción asignada a la unidad respectiva, respecto del valor del conjunto del edificio, según el artículo segundo del presente Reglamento, servirá y



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.000 - RUBRICA



A029831860

se aplicará para:a)El pago de los impuestos,tasas y con--
tribuciones,si no se ha practicado la división de la par--
tida respectiva que corresponda al inmueble total para la
division horizontal del mismo;b)Los salarios del portero,
ayudante y suplentes y cargas sociales y anexas,así como
los seguros de dicho personal;c)Los gastos que originen -
los servicios de luz y otros servicios comunes,quedando en
tendido que el consumo de energía eléctrica de cada unidad
corresponde al respectivo propietario;d)Todos los gastos
de limpieza y cuantos se originen para el mantenimiento -
de los lugares de circulación,pasillos y demás,incluso es--
caleras,ascensor y la vivienda destinada a la portería;e)
Los gastos de reparación y conservación de todas las par--
tes comunes del edificio y de las instalaciones,dispuestas
por el Administrador o por la Asamblea de Propietarios en
su caso;f)El costo de las pólizas de seguro contra incen--
dio del edificio,accidentes de trabajo y cualquier otro -
riesgo que fuera contratado por el Administrador con asen--
timiento de la Asamblea;g)Todo otro gasto que sea neces--
ario efectuar en beneficio común,cualquiera sea su origen;
h)Los gastos de administración,expensas comunes y remune--
ración del Administrador;i)Servicios y capital de las hi--
potecas u otros derechos reales que llegaren a gravar el -
inmueble conjunto,por resolución válida de la Asamblea.-
Queda establecido que la Unidad Funcional número Uno no se



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.000 - JURISDICCION

681

Seiscientos ochenta y uno



1029831861

portará las expensas que se originen por los conceptos de los incisos c) y d) y si todas las expensas que fuere de "reposición" y que, en general, queda eximido de pago, por cualquier concepto, de instalaciones adicionales e implementos que solamente son o sean utilizados por las unidades funcionales destinadas a oficina.-ARTICULO DECIMO TERCERO: Las cargas comunes de la Unidad Funcional número Uno (Garage) y las que correspondan a las demás unidades, serán soportadas en las proporciones o porcentuales que se establecen en el artículo segundo. No obstante los gastos que correspondan a la Unidad Funcional número Uno por los conceptos de limpieza, vigilancia y seguridad de la misma, serán atendidos exclusivamente por los condóminos de dicha unidad.-ARTICULO DECIMO CUARTO: No cumpliendo el respectivo propietario con el pago de las cuotas mensuales en concepto de expensas comunes y demás contribuciones previstas en el presente Reglamento, entre el primero y el cinco de cada mes, abonará un interés compensatorio y punitorio que será 8 puntos mayor que la tasa de préstamos comerciales vigente a la fecha en el Banco de la Nación Argentina, y si incurriere en el incumplimiento de dos cuotas, vencido el día del plazo para el pago de la última, previa notificación extrajudicial por medio fehaciente, será compelido por vía ejecutiva al remate de su respectiva unidad.- Tendrá mérito ejecutivo para el cobro, copia debidamente -



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.900 - RUBRICA



A029831861

protocolizada de la documentación que demuestre el adeudo, como también el plazo para abonarlo y los vencimientos incumplidos.--ADMINISTRACION.--ARTICULO DECIMO QUINTO:El inmueble total será administrado por una persona de existencia real o ideal que será designada a tal efecto, por cinco años, por la mayoría de los propietarios, computada en la forma que se establecerá más adelante. Dicho Administrador procederá como mandatario a los efectos de lo prescrito por el artículo noveno de la ley 13.512 siendo designado por escritura pública, en la forma que dicho artículo lo establece junto con las normas de este Reglamento, debiendo actuar como lo establece el artículo undécimo de la misma ley, como el representante de los propietarios en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase. Su carácter de mandatario legal, lo es, conforme a la ley, de carácter exclusivo. En principio el Administrador es designado por la Asamblea de Propietarios, pero en caso de renuncia será reemplazado transitoriamente por el Consejo de Administración que prevé este instrumento. El Administrador podrá ser removido en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, con mayoría de votos no menor a los dos tercios de propietarios presentes en la reunión. La remuneración del Administrador será fijada por la Asamblea de Propietarios.-- Compete al Administrador, además de lo prescrito al efecto por los artículos noveno, décimo primero, décimo quinto y -



PROTÓCOLO NOTARIAL

LEY 12.909 - RUBRICA

682

Siescientos ochenta



A029831862

concoriantes de la ley 13.512, lo que a continuación especialmente se establece: a) Ejecutar las resoluciones del Consorcio formuladas en sus Asambleas o por intermedio del Consejo de Administración, y hacer cumplir el presente Reglamento de Copropiedad y Administración y cualquier otro interno o especial, que rija válidamente el edificio. En caso de divergencia con alguno de los propietarios, dará cuenta inmediata al Consejo de Administración, debiendo convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios si dicho organismo asesor así lo dispusiere. b) Atender los gastos comunes para el mantenimiento del inmueble y ordenar las reparaciones indispensables y urgentes a tal fin. c) Hacer rubricar los Libros de Actas y de Administración. d) Presentar a la Asamblea del consorcio los balances, inventarios, rendiciones de cuentas y demás documentos que le exija la reunión de propietarios. Anualmente, transcurrido el término de noventa días desde la presentación de las cuentas de inversión a la Asamblea, si éstas no hubiesen sido consideradas en reunión, las entregará en copia, a cada uno de los propietarios, quedando definitivamente aprobadas si no son observadas dentro de los treinta días corridos subsiguientes a la entrega. e) El Administrador está obligado a exhibir la documentación que expresamente le sea solicitada por escrito por cualquier propietario, como también formularle una somera explicación sobre su motivación



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A029831862

o causalidad.f)Certificar las deudas por expensas comunes que le sean solicitadas por escrito por el notariado para documentar operaciones escriturarias,y cuando le sea exigido con causa fundada,la copia de las Actas de Asamblea - correspondientes.g)Llevar el Libro de Administración,custodiar los títulos de propiedad y demás documentos y pólizas de seguro del inmueble que le fueran encomendados o fueran de su competencia.Llevar las cuentas corrientes de cada propietario,manteniendo al día la nómina y domicilio legal de los titulares del dominio de cada unidad,exigiendo, en cada caso de los interesados, faciliten los elementos de juicio necesarios.h)Efectuar las designaciones del portero y demás personal necesario y despedirlo.i)Formular las citaciones para las reuniones de Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.j)Presentarse en representación del Consorcio de Propietarios en toda clase de juicios o asuntos que se sigan al conjunto de propietarios y en los que el Consorcio fuera actor o demandado,por causas inherentes al edificio o conexas con la propiedad de los mismos y en los cuales no tuviere interés directo e inmediato el Administrador.A tal fin,quedan conferidas al Administrador todas las facultades necesarias para entablar y contestar demandas y hacer y entablar reconvencciones,presentándose con escritos,produciendo toda clase de pruebas,hacer manifestaciones,realizar transacciones,iniciar desalojos,trámites



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.900 - PUERTO RICO

683

Siescientos ochenta y tres



A029831863

sucesorios; iniciar, proseguir y terminar juicios, realizar y tramitar ejecuciones, debiendo entenderse que, en general, le quedan conferidas todas las facultades que corresponden al poder general para juicios, y que podrá en tal virtud, conferir poderes especiales a terceros, sustituyendo voluntariamente cuando ella proceda, dicho poder general. Asimismo, se le confieren iguales facultades para que actúe en juicios del Consorcio de Propietarios contra cualquier propietario que no diere cumplimiento a las obligaciones que le correspondan con el pago de expensas comunes, ordinarias, extraordinarias o de cualquier clase, incluso para la integración y reposición del Fondo de Reserva, facultándolo también para solicitar el remate, en caso necesario, de la unidad del propietario que hubiere incurrido en incumplimiento. De acuerdo con las facultades enunciadas, podrá pedir por sí y con la asistencia o no de letrado patrocinante, según corresponda, las medidas judiciales de seguridad y apremio que fueren necesarias. Por último, se deja constancia que esta representación lo es sin limitación ni restricción alguna, ante los organismos y reparticiones respectivas y ante el Poder Judicial y que si alguna vez o en alguna oportunidad correspondiera alguna de esas limitaciones o restricciones, deberán constar expresamente por escrito, mediante la correspondiente resolución del Consorcio de Propietarios. -REUNIONES DE PROPIETARIOS.-ARTICULO DECIMO SEXTO: Los



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.900 - RUBRICA



A029831863

propietarios para sus deliberaciones y decisiones, celebrarán reuniones ordinarias o extraordinarias, a cuyos efectos deberán acreditar la condición de titular actual del dominio de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, mediante la presentación en la Asamblea del testimonio del título de propiedad respectivo o documento fehaciente. Queda establecido: a) Citaciones y lugar: La citación se remitirá al domicilio legal o en su defecto a la unidad objeto de la propiedad, mediante notificación fehaciente, que indique el carácter y motivo de la reunión, con una anticipación no menor de diez días corridos, contados desde la notificación. Se celebrarán a la hora que en ella se fije, con una tolerancia de treinta minutos. b) Asambleas Ordinarias: Sin perjuicio de lo establecido, o aunque se hubiera omitido alguno de los requisitos o recaudos previstos, se celebrarán Asambleas Ordinarias, una cada año, en los meses de abril. En cada una de ellas, se procederá a considerar los informes, inventarios, balances y rendiciones de cuentas del Administrador. c) Asambleas Extraordinarias: Tendrán lugar cuando el Administrador cite al efecto, o lo haga un núcleo de propietarios que represente por lo menos un tercio del número de los mismos, o se celebren estando presentes la totalidad de los propietarios, aunque sean representados. d) Presidencia y Secretaría: Las reuniones serán presididas por el propietario que sea elegido por la mayoría de los



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.900 - RÚBRICA

684

Seiscientos ochenta y cuatro



A029831864

presentes. El Presidente de la reunión de propietarios designará uno o más Secretarios para actuar en el lapso que se establezca, que deberán ser propietarios, quienes tendrán a su cargo las Actas y refrendarán la firma del Presidente, todo según lo resuelva en sesión el voto de los propietarios. e) Reglas para deliberar: Determinado el día de la reunión y llegada la hora fijada al efecto, después de la tolerancia establecida en la citación, los presentes se constituirán de acuerdo con el inciso anterior. Si hubiere quórum suficiente, según la índole del asunto a decidir, se abrirá el debate, determinándose en primer lugar, por asunto a tratar, el tiempo que cada participante podrá estar en el uso de la palabra. Las demás reglas de forma para la organización de las sesiones las sancionarán los propietarios constituidos en reunión. En caso de no lograrse la mayoría necesaria para la reunión, se podrá optar por: Efectuar una segunda citación para dentro de los quince días posteriores en cuyo caso la reunión será válida cualquiera sea el número de concurrentes; o solicitar al Juez competente el procedimiento especial, en forma "sumarísima" a que se refiere el artículo décimo de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal. f) Quórum y cómputo de votos: El quórum necesario para sesionar se computará, según la índole del asunto por considerar, por las siguientes normas: Primeramente: Quórum numérico: Entendiéndose que cada propietario tiene un voto por cada



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A029831864

unidad de propiedad exclusiva de la que sea titular del dominio, con la unificación de representación que corresponda en caso de condominio sobre la misma. Para desempate el Presidente tiene un voto numérico, además de su voto ya computado como propietario. - Segundo: Quórum por proporción: Entendiéndose que el voto tiene valor en relación a las respectivas partes, tomándose al efecto el índice porcentual establecido por el artículo segundo de este instrumento. En caso de empate, el Presidente tiene un voto de un entero, además de la proporción ya computada como propietario. - Tercero: Cómputo de votos de los ausentes: Dentro de los tres días hábiles de realizada una Asamblea, el Administrador está obligado a comunicar por medio fehaciente a los propietarios ausentes y en forma literal, las resoluciones aprobadas en la misma, para su conocimiento y toma de posición. El propietario tiene ocho días hábiles para expedirse de manera fehaciente en pro o en contra de las resoluciones adoptadas. Si no se pronunciare, se considerará que su decisión es favorable con lo resuelto, computándose así su voto a todos los efectos del o de los casos objeto de la comunicación. - g) Mayorías necesarias: Por forma numérica: Se requerirá la mayoría de la mitad más uno de los propietarios, para: la aceptación o modificación del Reglamento Interno del edificio; las reglas de detalle para deliberar y todo otro asunto de mera administración -



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 RUBRICA

685

Seiscientos ochenta y cinco



A029831865

que no implique erogaciones y gastos o que no requiera mayoría especial. Por proporción: Se requerirá mayoría de más de la mitad para los siguientes asuntos: Los de interés común a que se refiere el artículo décimo de la ley 13.512 fijación de las remuneraciones del portero y demás personal del edificio común; la venta del terreno y materiales, en caso de destrucción total o parcial del inmueble común; la demolición y venta del terreno y materiales en el caso de vetustez del edificio. Se requerirá mayoría no menor de dos tercios: Para el nombramiento de administrador, establecer su remuneración y removerlo; modificar el presente Reglamento de Copropiedad y Administración en lo que no exigiere la unanimidad para resolver; otorgar poderes especiales, salvo el caso de que para el objeto del mismo se requiera unanimidad, en cuyo supuesto, el poder especial será conferido cumpliendo este requisito para la realización de innovaciones o mejoras en el inmueble. -Por unanimidad de todos los propietarios: Se podrá determinar o modificar la calidad de ocupación asignada a las respectivas partes -- del inmueble; determinar o modificar la proporción establecida para las unidades de propiedad exclusiva en consideración al todo, tanto en lo que se relaciona con el artículo tercero como en el octavo de la ley 13.512 (copropiedad de los bienes comunes o pago de las expensas comunes respectivamente) para la realización de toda obra nueva que



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.900 - RUBRICA



A029831865

afecte al inmueble común; para obligarse con gravámenes hipotecarios y otros derechos reales, sobre la totalidad del inmueble común; cambiar el actual nombre "Adec" del edificio mientras la Asociación mantenga su sede en el mismo. h) Representaciones: Los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios con poderes suficientes para deliberar y resolver, pudiendo también ser representados por otro propietario o por un tercero. Las autorizaciones así conferidas, no podrán contener restricción alguna para el ejercicio de la representación, ya sea para tratar asuntos incluidos en el Orden del Día, o cualquiera que se trate con carácter extraordinario. -CONSULTA ESCRITA: ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Sin perjuicio de las reuniones de propietarios bajo la forma de Asamblea, e que se refieren los artículos precedentes, conforme con los artículos noveno y décimo de la ley 13.512 y las previsiones del presente Reglamento de Copropiedad y Administración, queda establecido que todos los propietarios podrán emitir su opinión y decisión por voto escrito, a requerimiento fehaciente del Administrador, con la conformidad del Consejo de Administración, debiendo el representante legal del consorcio formular las preguntas o cuestionarios, en forma clara y numerados por su respectivo orden. El resultado de la encuesta escrita será volcado, con el resultado obtenido, en el correspondiente Libro de Actas del Consorcio de Propietarios bajo su -



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.800 - PUBLICA

686

Siescientos ochenta y



A029831866

firma y la de los integrantes del Consejo de Administra--
ción, como de cualquier otro u otros de los copropietarios
que deseen estar presentes en el acto, todos citados al e-
fecto, en acta especial que se labrará con tal motivo. Las
respuestas respectivas, que se hayan recibido antes del ac-
to, se rubricarán por todos los presentes, haciéndose refe-
rencia al acta labrada al efecto y con expresa referencia
al número de ésta, folio y fecha, serán conservadas en cus-
todia por el Administrador. Si no se logra quórum suficien-
te para alguno o algunos de los puntos o temas consulta-
dos, podrá efectuarse un segundo requerimiento con el mis-
mo formalismo, cuya consulta deberá formularse dentro de un
plazo no menor de ocho días. El resultado de la segunda en-
cuesta será computado y asentado en el Libro de Actas, de
igual manera que el primero. De no lograrse la mayoría de
votos que exige la ley 13.512 y este Reglamento de Copro-
piedad y Administración, para la resolución de los puntos
o temas de la consulta escrita, procede la convocatoria a
Asamblea, según lo establecido. Para evacuar la consulta es-
crita se fijará día y hora de vencimiento para la recep-
ción de las correspondientes respuestas, cuyo resultado será
verificado en la forma expuesta precedentemente. No podrá
fijarse para la recepción de respuestas un plazo menor de
ocho días. -CERTIFICACIONES.- ARTICULO DECIMO OCTAVO: Quedan
autorizados para expedir y firmar las siguientes certifi-



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A029831866

caciones, bajo las responsabilidades a que hubiera lugar: a) El Administrador: Certificaciones sobre deudas por expensas comunes. b) El Secretario que haya actuado en la correspondiente Asamblea, o en su defecto el Administrador: Certificación de la copia del Acta respectiva. Los notarios en ejercicio de sus funciones, podrán también certificar las copias de las Actas de Asamblea, teniendo a la vista el Acta respectiva y dejando constancia de esa circunstancia en la reproducción. JURISDICCION Y CONSTITUCION DE DOMICILIO ESPECIAL. - ARTICULO DECIMO NOVENO: El hecho de ser titular del dominio de cualesquiera de las unidades del edificio a que se refiere el presente Reglamento de Copropiedad y Administración e integrante del Consorcio de Propietarios y propietario de una unidad, importa el conocimiento y aceptación sin reparos ni reservas de este instrumento, lo cual se presume ser de conocimiento de cada propietario, ya que dicho documento, es complemento del título de propiedad e integrante inexcusable del mismo, todo lo cual implica la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este Reglamento a la jurisdicción de los Tribunales Nacionales de esta Capital, quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que se constituyan no han de importar prórroga jurisdiccional y que sólo quedan establecidos al efecto de recibir las notificaciones, sean judiciales o extrajudiciales. - DESIGNA -



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - REPUBLICA

687

Seiscientos ochenta y siete



A029831867

CION DE ADMINISTRADOR.-ARTICULO VIGESIMO:Queda designada -
Administradora, a contar de la fecha, la sociedad "SINAC SO-
CIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES" quien recibirá como re-
tribución, el arancel que determine la primera Asamblea de
Propietarios.-CUESTIONES NO PREVISTAS.-ARTICULO VIGESIMO -
PRIMERO:Todo aquello no previsto en el presente Reglamento
de Copropiedad y Administración, se regirá por la Ley Nacio-
nal número 13.512, su Decreto Reglamentario y demás dispo-
siciones complementarias vigentes que rigen la propiedad -
horizontal, debiéndose aplicar además, subsidiariamente, el -
Código Civil en cuanto sea el caso.-FONDO DE RESERVA.-AR-
TICULO VIGESIMO SEGUNDO:Para la atención de gastos extra-
ordinarios, indemnizaciones y despidos u otros gastos espe-
ciales e imprevisibles, podrá formarse un Fondo de Reserva
en forma de contribución ajena a la ordinaria en concepto
de las expensas comunes, la que inicialmente se fijará en -
el importe que decida la Administradora o la primer Asam-
blea de Propietarios. Sobre eventuales futuros aumentos de
dicho Fondo de Reserva, resolverá anualmente la Asamblea Ge-
neral, al igual que sobre el lugar donde se depositará el -
mismo y los gastos que se atenderán con él.-CONSEJO DE AD-
MINISTRACION.-ARTICULO VIGESIMO TERCERO:El Administrador
será asistido por un CONSEJO DE ADMINISTRACION formado por
tres propietarios, que serán designados anualmente por la -
Asamblea Ordinaria. Mientras dure la permanencia de "ADEC"



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.990 - RUBRICA



A029831867

en el edificio, se deja establecido que la misma será, por intermedio del representante que designe, miembro permanente del Consejo. - Si por cualquier evento no se realizare la citada Asamblea Ordinaria, su mandato quedará prorrogado automáticamente, hasta la próxima asamblea que obligatoriamente deberá designarlo. El Consejo de Administración no tiene funciones ejecutivas ni representativas del Consorcio pero sí, deberá ser el asesor permanente de la Administradora, de oficio o a su requerimiento. En caso de divergencia de opiniones, la Administradora deberá inmediatamente y en un plazo que no exceda de quince días, convocar a la Asamblea General Extraordinaria para que se expida sobre el diferendo. El Consejo de Administración asumirá transitoriamente la función del Administrador, en caso de renuncia o muerte de éste, o por ausencia que exceda de sesenta días. En tales circunstancias, el Consejo de Administración deberá convocar por sí a Asamblea Extraordinaria dentro de un plazo de quince días desde el de la renuncia al cargo del Administrador. El Consejo, además, tiene por función expresa e inexcusable la de conformar, por el voto mínimo de DOS de sus miembros todo gasto o inversión que deba efectuar la Administración, el cual exceda el máximo que haya fijado la Asamblea cada año. También podrá exigir al Administrador que para determinada inversión que exceda la expresada cantidad, la adjudicación de la obra se realice pre-



PROTÓCOLO NOTARIAL

LEY 12.390 - 1966

688

Seiscientos ochenta y ocho



1029831868

vio concurso.-SEGURO CONTRA INCENDIO.-ARTICULO VIGESIMO - CUARTO:La totalidad del edificio de que se trata, está asegurado contra incendio en la "Compañía de Seguros Antorcha" por la suma total de pesos 31.150.000.000 con vencimiento el 28 de octubre de 1985 según póliza número 33.750.-PODER ESPECIAL RECIPROCO.-ARTICULO VIGESIMO QUINTO:Queda conferido entre los distintos propietarios de las unidades que conforman el Consorcio, PODER ESPECIAL RECIPROCO a efectos que DOS cualesquiera de los propietarios de unidades funcionales, que justifiquen el carácter de tales, eleven a escritura pública las resoluciones que válidamente llegaren a adoptar las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, e incluso el nombramiento del Administrador, conforme con lo dispuesto por el artículo noveno de la ley 13.512. Este mandato debe ser expresamente ratificado por todos los que resulten adquirentes, por cualquier título de las unidades que integran el inmueble. La omisión, aún sin causa justificada e incluso la transmisión por vía sucesorio comportará ratificación tácita del presente mandato, por el mero hecho de la aceptación expresa o tácita del presente Reglamento.-Yo, la escribana autorizante HAGO CONSTAR: Con los Certificados expedidos por el Registro de la Propiedad el 4 del corriente mes y año bajo los números 345.678 y 345.679, que agregó, se justifica: Que la sociedad propietaria no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes, que el -



PROTOCOLO NOTARIAL

LEY 12.900 - BUENOS AIRES



A029831868

dominio consta inscripto en la forma expresada, y que no reconoce embargos, hipotecas ni otro derecho real. - Con los demás certificados que también agrego se acredita que no se adeudan Impuestos Municipales ni Obras Sanitarias de la Nación. - LEO al compareciente quien la ratifica y firma - por ante mí, doy fe. - EN ESTE ESTADO, el compareciente agrega esta CLAUSULA ADICIONAL: En razón del horario especial de las actividades de la "Asociación de Dirigentes de Empresa y Comercialización" y la "Fundación de Altos Estudios de Ciencias Económicas" se establece que el gasto por suministro de luz a lugares comunes del edificio, será a cargo de aquéllas, según los porcentuales respectivos, incrementados en un 30 por ciento. El saldo del gasto por este concepto, se prorrateará entre los restantes copropietarios conforme a sus porcentuales. - LEIDA nuevamente, la ratifica y firma por ante mí doy fe. - *El: A esta Unidad se le adjudica la Complementaria V. S.R. Comerciales. Pertenece, además, será, notificación. Unidades, Complementarias, colocar, clase, ceder, fundada, respectivas, posteriores, no: Todo Vale.*

[Handwritten signature]

Ante mí:



[Handwritten signature]



ACTUACION NOTARIAL



A001378861

// CUERDA con su escritura matriz que obra al folio 669
 del Registro Notarial N° 795 de esta Capital Federal, autorizada
 por ALICIA LEFF DE PALURI
 PARA EL "CONSORCIO DE PROPIETARIOS" DEL EDIFICIO DE LA CALLE
PARAGUAY números 1343/45 CAPITAL FEDERAL
 en mi carácter de TITULAR de dicho Registro expido
PRIMER TESTIMONIO en VEINTE
 fotocopia/s y la presente foja que sello y firmo en Buenos Aires a los 18 días
 del mes de NOVIEMBRE de 19 82.-

MINISTERIO DE JUSTICIA
 REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
 Buenos Aires, 17 ENERO 1983.
 REGISTRADO: REGLA MENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION
 en la MATRICULA N° 20 - 2541/0

17.ENE.1983.007240

RECEIVED
1983 JAN 17 10 51 AM
ASSEMBLY


LARRY WEA STUBBS
VERIFICADOS DE ARMAZONAS
AGUAYTO BY 1. TOPFIELD INMEXCEL

27

20