



ACTUACION NOTARIAL



N 020985225



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 **Folio 510.- SEGUNDA COPIA.- Reglamento de Copropiedad y Administración**  
2 **del edificio calle GUIDO nros. 1931/33, Cap. Fed..- ESCRITURA NÚMERO**  
3 **CIENTO TREINTA Y TRES.-** En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, capital de la  
4 República Argentina, a veintisiete de junio de dos mil doce, ante mi, Escribano  
5 Autorizante, comparece la sociedad constituida y con asiento en esta ciudad  
6 denominada **"NEWLAND CORPORATION S.A."** (CUIT. 30-71060994-9),  
7 representada en este acto por el señor Ernesto Rodrigo DAVIDSOHN BENET  
8 casado, con documento nacional de identidad número 23.473.337, domiciliado  
9 legalmente en la Avenida Rivadavia número 6721, 2º piso, departamento "C", de esta  
10 ciudad, quien manifiesta concurrir a este otorgamiento en nombre y representación  
11 de la nombrada sociedad y en su carácter de Presidente del Directorio, justificando  
12 su existencia como PERSONA JURÍDICA con su constitución otorgada por escritura  
13 de fecha 26 de diciembre de 2007, ante el escribano de esta ciudad Esteban E. A.  
14 Urresti, al folio 5649, del registro 337 a su cargo, inscripta en la inspección General  
15 de Justicia el 7 de febrero de 2008, bajo el número 2416, Libro 38, Tomo de  
16 Sociedades por Acciones, cuyo original he tenido a la vista y fotocopia certificada  
17 obra agregada al folio 1408, protocolo del año 2010 de este mismo Registro, y del  
18 que resulta: Que la sociedad tiene un plazo de duración de 99 años contados a partir  
19 de su inscripción en el Registro Público de Comercio, que tiene domicilio en esta  
20 ciudad con sede actualmente en la Avenida Rivadavia número 6721, piso 2º  
21 departamento "C", que está dirigida y administrada por un directorio compuesto de un  
22 número de miembros entre uno y cinco, con mandato por tres ejercicios  
23 correspondiéndole la representación legal y el uso de la firma social al Presidente  
24 siendo actualmente el directorio unipersonal, doy fe.- El CARÁCTER y la  
25 **AUTORIZACIÓN** que invoca se justifica con las actas de Asamblea y Directorio que

M.J. - R.P.I.

03 AGO 2017 12:22

D E 00537861



N 020985225

en sus originales tengo a la vista y fotocopias debidamente certificadas agrego a la 26  
presente, doy fe así como que el nombrado compareciente asegura que el 27  
mencionado estatuto se halla vigente y que se encuentra en pleno ejercicio del cargo 28  
y autorización invocada.- El compareciente es persona mayor edad y de mi 29  
conocimiento doy fe, así como que en el carácter invocado dice: Que su 30  
representada es titular de dominio de un inmueble sito en esta ciudad, con frente a la 31  
calle **GUIDO** números **MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO** y **MIL NOVECIENTOS** 32  
**TREINTA Y TRES**, entre las de Ayacucho y Presidente Roberto M. Ortiz. Que en 33  
virtud del plano de mensura particular y división por el régimen de propiedad horizon- 34  
tal, Ley 13.512, confeccionado por el Agrimensor Carlos A. Ottone, aprobado por el 35  
Gobierno Autónomo de la Ciudad de Buenos Aires, Dirección General Fiscalización 36  
Obras y Catastro con fecha 29 de marzo de 2012, bajo la característica **M.H. 1215-** 37  
**2011** un ejemplar del cual se agrega a la presente, el lote de terreno se designa 38  
como **PARCELA 20**, y se compone de las siguientes medidas y linderos: Ocho 39  
metros setenta y dos centímetros en su frente al Sud Oeste, línea A-B, lindando con 40  
la calle Guido; treinta y siete metros diecinueve centímetros en costado al Nord 41  
Oeste, línea B-C, lindando con las parcela 19, fondos de la parcela 13 y parte de la 42  
11 d; ocho metros setenta y tres centímetros en su contrafrente al Nord Este, línea C- 43  
D, lindando con parte de la parcela 24; y treinta y siete metros cuarenta y dos 44  
centímetros en su otro costado al Sud Este, línea D-A, lindando con fondos de las 45  
parcelas 23, 22 y la 21 a.- Medidas angulares: ángulo A: noventa grados; ángulo B: 46  
noventa grados; ángulo C: noventa y un grados treinta y un minutos y ángulo D: 47  
ochenta y ocho grados veintinueve minutos.- Balance de superficies: superficie 48  
según mensura parcela 20: 325,30 metros cuadrados, superficie según título 49  
(calculada): 322,41 metros cuadrados. Diferencia en más: 2,89 metros cuadrados.- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 40



N 020985226



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 **NOMENCLATURA CATASTRAL:** circunscripción 19, sección 11, manzana 63,  
2 parcela 20. Partida de origen: 442.177 DV: 03.- Valuación fiscal: \$ 919.118,20. Valor  
3 Inmobiliario de Referencia: \$ 5.969.736,20- Según su título antecedente el inmueble  
4 se componía de las siguientes medidas y linderos: Ocho metros sesenta y seis  
5 centímetros de frente al Oeste, por treinta y siete metros veintitrés centímetros de  
6 fondo al Este, debiendo considerarse esas medidas con lo más o menos que resulte  
7 dentro de sus respectivos muros divisorios, lindando por el frente con la calle Guido  
8 por el Norte con propiedad de David Sanguinetti, por el Este con propiedad de Luisa  
9 Bisso, y por el Sur con propiedad de Domingo Rivara.- **Rectificatoria.** El autorizante  
10 deja constancia que las correctas entre calles del inmueble objeto de la presente son  
11 las consignadas precedentemente según surge de la ficha parcelaria y el citado  
12 plano M.H. 1215-2011 y no la de Junin que por error surgen de su título antecedente  
13 y el correspondiente asiento registral, por que se solicita así se rectifique.- **LE**  
14 **CORRESPONDE** a la otorgante lo edificado por haberlo coonstruido a su costa y el  
15 lote de terreno, por permuta que hizo con la sociedad "Land Group S.A.", según así  
16 resulta de la respectiva escritura otorgada ante mí el día 6 de agosto de 2009, al folio  
17 1101 de este mismo Registro, cuya primera copia, que tengo a la vista, se inscribió  
18 en el Registro de la Propiedad con fecha 11 de agosto de 2009 en la Matrícula  
19 número F.R.E 19-2092.- **DE LOS CERTIFICADOS** que se agregan a la presente,  
20 habiendo sido expedidos los del Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 18 del  
21 corriente bajo los números 372.221 el de inhibiciones y 372.235 el de dominio, resul-  
22 ta: Que por el nombre de la sociedad propietaria no existen inhibiciones para dis-  
23 poner de sus bienes, y que lo deslindado, cuyo dominio consta inscripto en la forma  
24 indicada, no reconoce gravámenes, restricciones ni interdicciones, más que una  
25 hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Land Group S.A., originariamente



N 020985226

por la suma de u\$s 900.000 y hoy actualmente vigente por la suma de U\$S 200.000, 26  
la que es cancelada por escritura simultánea otorgada al folio 508 de este mismo 27  
Registro. Y con los demás certificados que se agregarán se acreditará que por la 28  
partida de origen no adeuda suma alguna por impuestos y tasas al gobierno de esta 29  
ciudad ni a Aysa por cuotas vencidas.- Y el nombrado compareciente, en el carácter 30  
invocado, continúa diciendo: Que viene por este acto a someter dicho edificio al 31  
régimen de la ley de propiedad horizontal número 13.512, otorgando el siguiente 32  
Reglamento de Copropiedad y Administración: **ARTICULO PRIMERO: Constitución** 33  
**del Consorcio.** Queda constituido el Consorcio de Propietarios denominado 34  
**"CONSORCIO DE PROPIETARIOS calle GUIDO Nros. 1931/33, Capital Federal"** 35  
con domicilio legal en el mismo inmueble, representado por el Administrador que se 36  
designa al efecto e integrado por las personas que adquieran el dominio de las 37  
unidades que componen el edificio según las escrituras o instrumentos públicos que 38  
acrediten su titularidad. **ARTICULO SEGUNDO: Características del edificio.** El 39  
edificio objeto de este acto se compone, según el mencionado plano aprobado bajo 40  
la característica M.H. 1215-2011, de planta subsuelo, planta baja, pisos primero al 41  
décimo y planta azotea, en los cuales se distribuyen treinta y seis (36) unidades 42  
funcionales y dieciocho (18) unidades complementarias. El edificio cuenta con un 43  
sector de esparcimiento con Jacuzzi y Parrilla ubicados en el noveno piso. 44  
**ARTÍCULO TERCERO: Descripción de unidades.** Las ubicaciones, superficies y 45  
porcentuales fiscales calculados por el nombrado Agrimensor Carlos A. Ottone, bajo 46  
su exclusiva responsabilidad, son las que se consignan a continuación: **UNIDAD** 47  
**FUNCIONAL** número **UNO** ubicada en la **PLANTA SUBSUELO** y **PLANTA BAJA**, 48  
se compone de una superficie total de **doscientos setenta y tres metros setenta y** 49  
**siete decímetros cuadrados**, así distribuidos: En la planta subsuelo una superficie 50



1 cubierta y total de noventa y cuatro metros quince decímetros cuadrados y en la  
2 planta baja una superficie total de ciento setenta y nueve metros sesenta y dos  
3 decímetros cuadrados de los que corresponden: ciento tres metros treinta y cinco  
4 decímetros cuadrados a superficie cubierta, cinco metros cuatro decímetros  
5 cuadrados a superficie semicubierta y setenta y un metros veintitrés decímetros  
6 cuadrados a superficie descubierta; con un porcentual de once enteros tres  
7 centésimos por ciento (11,03%). UNIDAD FUNCIONAL número DOS ubicada en la  
8 PLANTA BAJA, se compone de una superficie total de treinta y cuatro metros  
9 sesenta y un decímetros cuadrados de los que corresponden: treinta metros  
10 setenta y nueve decímetros cuadrados a superficie cubierta, tres metros sesenta  
11 decímetros cuadrados a superficie semicubierta y veintidós decímetros cuadrados a  
12 superficie descubierta; con un porcentual de un entero noventa centésimos por  
13 ciento (1,90%). UNIDAD FUNCIONAL número TRES, ubicada en el PRIMER PISO,  
14 se compone de una superficie total de cuarenta y dos metros treinta y nueve  
15 decímetros cuadrados de los que corresponden treinta y siete metros dieciocho  
16 decímetros cuadrados a superficie cubierta, dos metros treinta y cuatro decímetros  
17 cuadrados a superficie descubierta y dos metros ochenta y siete decímetros  
18 cuadrados a balcón; con un porcentual de dos enteros veinticuatro centésimos  
19 por ciento (2,24%). UNIDAD FUNCIONAL número CUATRO ubicada en el PRIMER  
20 PISO, se compone de una superficie total de cincuenta y nueve metros nueve  
21 decímetros cuadrados de los que corresponden cincuenta y dos metros cuatro  
22 decímetros cuadrados a superficie cubierta, un metro cincuenta y seis decímetros  
23 cuadrados a superficie descubierta y cinco metros cuarenta y nueve decímetros  
24 cuadrados a balcón; con un porcentual de tres enteros veinticuatro centésimos  
25 por ciento (3,24%). UNIDAD FUNCIONAL número CINCO ubicada en el PRIMER



N 020985227

PISO, se compone de una superficie total de **cuarenta y un metros setenta y un** 26  
**decímetros cuadrados** de los que corresponden treinta y siete metros dos 27  
decímetros cuadrados a superficie cubierta, un metro setenta y seis decímetros 28  
cuadrados a superficie descubierta y dos metros noventa y tres decímetros 29  
cuadrados a balcón; con un **porcentual de dos enteros veinticuatro centésimos** 30  
**por ciento (2,24%). UNIDAD FUNCIONAL número SEIS** ubicada en el **PRIMER** 31  
PISO, se compone de una superficie total de **cincuenta y siete metros sesenta y** 32  
**un decímetros cuadrados** de los que corresponden cincuenta metros ochenta y 33  
siete decímetros cuadrados a superficie cubierta, un metro treinta y siete decímetros 34  
cuadrados a superficie descubierta y cinco metros treinta y siete decímetros 35  
cuadrados a balcón; con un **porcentual de tres enteros trece centésimos por** 36  
**ciento (3,13%). UNIDAD FUNCIONAL número SIETE** ubicada en el **SEGUNDO** 37  
PISO, se compone de una superficie total de **treinta y nueve metros setenta y** 38  
**cinco decímetros cuadrados** de los que corresponden treinta y seis metros ochenta 39  
y ocho decímetros cuadrados a superficie cubierta y dos metros ochenta y siete 40  
decímetros cuadrados a balcón; con un **porcentual de dos enteros veinticuatro** 41  
**centésimos por ciento (2,24%). UNIDAD FUNCIONAL número OCHO** ubicada en 42  
el **SEGUNDO PISO**, se compone de una superficie total de **cincuenta y siete** 43  
**metros veintitrés decímetros cuadrados** de los que corresponden cincuenta y un 44  
metros setenta y cuatro decímetros cuadrados a superficie cubierta y cinco metros 45  
cuarenta y nueve decímetros cuadrados a balcón; con un **porcentual de tres** 46  
**enteros diecinueve centésimos por ciento (3,19%). UNIDAD FUNCIONAL** 47  
**número NUEVE** ubicada en el **SEGUNDO PISO**, se compone de una superficie total 48  
de **treinta y nueve metros setenta y cuatro decímetros cuadrados** de los que 49  
corresponden treinta y seis metros ochenta y un decímetros cuadrados a superficie 50



ACTUACION NOTARIAL



E 404



N 020985228



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 cubierta y dos metros noventa y tres decímetros cuadrados a balcón; con un  
2 porcentual de dos enteros veinticuatro centésimos por ciento (2,24%). UNIDAD  
3 FUNCIONAL número DIEZ ubicada en el SEGUNDO PISO, se compone de una  
4 superficie total de cincuenta y cinco metros noventa y nueve decímetros  
5 cuadrados de los que corresponden cincuenta metros sesenta y dos decímetros  
6 cuadrados a superficie cubierta y cinco metros treinta y siete decímetros cuadrados a  
7 balcón; con un porcentual de tres enteros trece centésimos por ciento (3,13%).  
8 UNIDAD FUNCIONAL número ONCE ubicada en el TERCER PISO, se compone de  
9 una superficie total de treinta y nueve metros setenta y cinco decímetros  
10 cuadrados de los que corresponden treinta y seis metros ochenta y ocho decímetros  
11 cuadrados a superficie cubierta y dos metros ochenta y siete decímetros cuadrados a  
12 balcón; con un porcentual de dos enteros veinticuatro centésimos por ciento  
13 (2,24%). UNIDAD FUNCIONAL número DOCE ubicada en el TERCER PISO, se  
14 compone de una superficie total de cincuenta y siete metros veintitrés decímetros  
15 cuadrados de los que corresponden cincuenta y un metros setenta y cuatro  
16 decímetros cuadrados a superficie cubierta y cinco metros cuarenta y nueve  
17 decímetros cuadrados a balcón, con un porcentual de tres enteros diecinueve  
18 centésimos por ciento (3,19%). UNIDAD FUNCIONAL número TRECE ubicada en  
19 el TERCER PISO, se compone de una superficie total de treinta y nueve metros  
20 setenta y cuatro decímetros cuadrados de los que corresponden treinta y seis  
21 metros ochenta y un decímetros cuadrados a superficie cubierta y dos metros  
22 noventa y tres decímetros cuadrados a balcón; con un porcentual de dos enteros  
23 veinticuatro centésimos por ciento (2,24%). UNIDAD FUNCIONAL número  
24 CATORCE ubicada en el TERCER PISO, se compone de una superficie total de  
25 cincuenta y cinco metros noventa y nueve decímetros cuadrados de los que



N 020985228

corresponden cincuenta metros sesenta y dos decímetros cuadrados a superficie 26  
cubierta y cinco metros treinta y siete decímetros cuadrados a balcón; con un 27  
porcentual de tres enteros trece centésimos por ciento (3,13%). UNIDAD 28  
FUNCIONAL número QUINCE ubicada en el CUARTO PISO, se compone de una 29  
superficie total de treinta y nueve metros setenta y cinco decímetros cuadrados 30  
de los que corresponden treinta y seis metros ochenta y ocho decímetros cuadrados 31  
a superficie cubierta y dos metros ochenta y siete decímetros cuadrados a balcón; 32  
con un porcentual de dos enteros veinticuatro centésimos por ciento (2,24%). 33  
UNIDAD FUNCIONAL número DIECISEIS ubicada en el CUARTO PISO, se 34  
compone de una superficie total de cincuenta y siete metros veintitrés decímetros 35  
cuadrados de los que corresponden cincuenta y un metros setenta y cuatro 36  
decímetros cuadrados a superficie cubierta y cinco metros cuarenta y nueve 37  
decímetros cuadrados a balcón; con un porcentual de tres enteros diecinueve 38  
centésimos por ciento (3,19%). UNIDAD FUNCIONAL número DIECISIETE 39  
ubicada en el CUARTO PISO, se compone de una superficie total de treinta y 40  
nueve metros setenta y cuatro decímetros cuadrados de los que corresponden 41  
treinta y seis metros ochenta y un decímetros cuadrados a superficie cubierta y dos 42  
metros noventa y tres decímetros cuadrados a balcón; con un porcentual de dos 43  
enteros veinticuatro centésimos por ciento (2,24%). UNIDAD FUNCIONAL 44  
número DIECIOCHO ubicada en el CUARTO PISO, se compone de una superficie 45  
total de cincuenta y cinco metros noventa y nueve decímetros cuadrados de los 46  
que corresponden cincuenta metros sesenta y dos decímetros cuadrados a superficie 47  
cubierta y cinco metros treinta y siete decímetros cuadrados a balcón; con un 48  
porcentual de tres enteros trece centésimos por ciento (3,13%). UNIDAD 49  
FUNCIONAL número DIECINUEVE ubicada en el QUINTO PISO, se compone de 50



ACTUACION NOTARIAL



N 020985229

REG. NOTARIAL N° 1404

1 una superficie total de treinta y nueve metros setenta y cinco decímetros  
2 cuadrados, de los que corresponden treinta y seis metros ochenta y ocho  
3 decímetros cuadrados a superficie cubierta y dos metros ochenta y siete decímetros  
4 cuadrados a balcón; con un porcentual de dos enteros veinticuatro centésimos  
5 por ciento (2,24%). UNIDAD FUNCIONAL número VEINTE ubicada en el QUINTO  
6 PISO, se compone de una superficie total de cincuenta y siete metros veintitrés  
7 decímetros cuadrados de los que corresponden cincuenta y un metros setenta y  
8 cuatro decímetros cuadrados a superficie cubierta y cinco metros cuarenta y nueve  
9 decímetros cuadrados a balcón; con un porcentual de tres enteros diecinueve  
10 centésimos por ciento (3,19%). UNIDAD FUNCIONAL número VEINTIUNO  
11 ubicada en el QUINTO PISO, se compone de una superficie total de treinta y nueve  
12 metros setenta y cuatro decímetros cuadrados, de los que corresponden treinta y  
13 seis metros ochenta y un decímetros cuadrados a superficie cubierta y dos metros  
14 noventa y tres decímetros cuadrados a balcón; con un porcentual de dos enteros  
15 veinticuatro centésimos por ciento (2,24%). UNIDAD FUNCIONAL número  
16 VEINTIDOS ubicada en el QUINTO PISO, se compone de una superficie total de  
17 cincuenta y cinco metros noventa y nueve decímetros cuadrados de los que  
18 corresponden cincuenta metros sesenta y dos decímetros cuadrados a superficie  
19 cubierta y cinco metros treinta y siete decímetros cuadrados a balcón, con un  
20 porcentual de tres enteros trece centésimos por ciento (3,13%). UNIDAD  
21 FUNCIONAL número VEINTITRES ubicada en el SEXTO PISO, se compone de una  
22 superficie total de treinta y nueve metros setenta y cinco decímetros cuadrados  
23 de los que corresponden treinta y seis metros ochenta y ocho decímetros cuadrados  
24 a superficie cubierta y dos metros ochenta y siete decímetros a balcón; con un  
25 porcentual de dos enteros veinticuatro centésimos por ciento (2,24%). UNIDAD



N 020985229

26 **FUNCIONAL** número **VEINTICUATRO** ubicada en el **SEXTO PISO**, se compone de  
27 una superficie total de **cincuenta y siete metros veintitrés decímetros cuadrados**  
28 de los que corresponden cincuenta y un metros setenta y cuatro decímetros  
29 cuadrados a superficie cubierta y cinco metros cuarenta y nueve decímetros  
30 cuadrados a balcón; con un **porcentual de tres enteros diecinueve centésimos**  
31 **por ciento (3,19%)**. **UNIDAD FUNCIONAL** número **VEINTICINCO** ubicada en el  
32 **SEXTO PISO**, se compone de una superficie total de **treinta y nueve metros**  
33 **setenta y cuatro decímetros cuadrados** de los que corresponden treinta y seis  
34 metros ochenta y un decímetros cuadrados a superficie cubierta y dos metros  
35 noventa y tres decímetros cuadrados a balcón; con un **porcentual de dos enteros**  
36 **veinticuatro centésimos por ciento (2,24%)**. **UNIDAD FUNCIONAL** número  
37 **VEINTISEIS** ubicada en el **SEXTO PISO**, se compone de una superficie total de  
38 **cincuenta y cinco metros noventa y nueve decímetros cuadrados** de los que  
39 corresponden cincuenta metros sesenta y dos decímetros cuadrados a superficie  
40 cubierta y cinco metros treinta y siete decímetros a balcón; con un **porcentual de**  
41 **tres enteros trece centésimos por ciento (3,13%)**. **UNIDAD FUNCIONAL** número  
42 **VEINTISIETE** ubicada en el **SEPTIMO PISO**, se compone de una superficie total de  
43 **treinta y nueve metros setenta y cinco decímetros** de los que corresponden  
44 treinta y seis metros ochenta y ocho decímetros a superficie cubierta y dos metros  
45 ochenta y siete decímetros cuadrados a balcón; con un **porcentual de dos enteros**  
46 **veinticuatro centésimos por ciento (2,24%)**. **UNIDAD FUNCIONAL** número  
47 **VEINTIOCHO** ubicada en el **SEPTIMO PISO**, se compone de una superficie total de  
48 **cincuenta y siete metros veintitrés decímetros cuadrados** de los que  
49 corresponden cincuenta y un metros setenta y cuatro decímetros a superficie  
50 cubierta y cinco metros cuarenta y nueve decímetros a balcón; con un **porcentual de**



N 020985230



1 **tres enteros diecinueve centésimos por ciento (3,19%). UNIDAD FUNCIONAL**  
2 **número VEINTINUEVE ubicada en el SEPTIMO PISO, se compone de una superficie**  
3 **total de treinta y nueve metros setenta y cuatro decímetros cuadrados de los**  
4 **que corresponden treinta y seis metros ochenta y un decímetros cuadrados a**  
5 **superficie cubierta y dos metros noventa y tres decímetros cuadrados a balcón; con**  
6 **un porcentual de dos enteros veinticuatro decímetros cuadrados (2,24%).**  
7 **UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA ubicada en el SEPTIMO PISO, se**  
8 **compone de una superficie total de cincuenta y cinco metros noventa y nueve**  
9 **decímetros cuadrados de los que corresponden cincuenta metros sesenta y dos**  
10 **decímetros cuadrados a superficie cubierta y cinco metros treinta y siete decímetros**  
11 **cuadrados a balcón; con un porcentual de tres enteros trece centésimos por**  
12 **ciento (3,13%). UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y UNO ubicada en el**  
13 **OCTAVO PISO, se compone de una superficie total de treinta y nueve metros**  
14 **setenta y cinco decímetros cuadrados de los que corresponden treinta y seis**  
15 **metros ochenta y ocho decímetros cuadrados a superficie cubierta y dos metros**  
16 **ochenta y siete decímetros cuadrados a balcón; con un porcentual de dos enteros**  
17 **siete centésimos por ciento (2,07%). UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y**  
18 **DOS ubicada en el OCTAVO PISO, se compone de una superficie total de**  
19 **cincuenta y siete metros treinta y cuatro decímetros cuadrados de los que**  
20 **corresponden cuarenta y ocho metros sesenta y dos decímetros cuadrados a**  
21 **superficie cubierta, tres metros veintitrés decímetros cuadrados a superficie**  
22 **semicubierta y cinco metros cuarenta y nueve decímetros cuadrados a balcón; con**  
23 **un porcentual de dos enteros setenta y cuatro centésimos por ciento (2,74%).**  
24 **UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y TRES ubicada en el OCTAVO PISO, se**  
25 **compone de una superficie total de cuarenta y nueve metros treinta y un**



N 020985230

decímetros cuadrados de los que corresponden veinticuatro metros treinta y siete 26  
decímetros cuadrados a superficie cubierta, veinte metros catorce decímetros 27  
cuadrados a superficie descubierta y cuatro metros ochenta decímetros cuadrados a 28  
balcón; con un porcentual de un entero treinta y tres centésimos por ciento 29  
(1,33%). UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y CUATRO ubicada en el 30  
OCTAVO PISO, se compone de una superficie total de cuarenta y seis metros 31  
treinta y dos decímetros cuadrados de los que corresponden veinte metros 32  
veinticuatro decímetros cuadrados a superficie cubierta, veintidós metros sesenta y 33  
nueve decímetros cuadrados a superficie descubierta y tres metros treinta y nueve 34  
decímetros cuadrados a balcón; con un porcentual de un entero veintiún 35  
centésimos por ciento (1,21%). UNIDAD FUNCIONAL número TREINTA Y CINCO 36  
ubicada en el NOVENO PISO, se compone de una superficie total de treinta y 37  
cuatro metros doce decímetros cuadrados de los que corresponden veintiséis 38  
metros setenta y cinco decímetros cuadrados a superficie cubierta y siete metros 39  
treinta y siete decímetros cuadrados a superficie descubierta; con un porcentual de 40  
un entero cincuenta centésimos por ciento (1,50%). UNIDAD FUNCIONAL 41  
número TREINTA Y SEIS ubicada en el NOVENO PISO, se compone de una 42  
superficie cubierta y total de veinticuatro metros treinta y siete decímetros 43  
cuadrados; con un porcentual de un entero treinta y tres centésimos por ciento 44  
(1,33%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número I, ubicada en la PLANTA 45  
SUBSUELO, se compone de una superficie cubierta y total de dos metros siete 46  
decímetros cuadrados; con un porcentual de once centésimos por ciento 47  
(0,11%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número II ubicada en la PLANTA 48  
SUBSUELO se compone de una superficie cubierta y total de un metro cuarenta y 49  
tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento 50



ACTUACION NOTARIAL



N 020985231



REG. NOTARIAL Nº 1404

- 1 (0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número III ubicada en la PLANTA
- 2 SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y
- 3 tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento
- 4 (0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número IV ubicada en la PLANTA
- 5 SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y
- 6 tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento
- 7 (0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número V ubicada en la PLANTA
- 8 SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y
- 9 tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento
- 10 (0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número VI ubicada en la PLANTA
- 11 SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y
- 12 tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento
- 13 (0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número VII ubicada en la PLANTA
- 14 SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y
- 15 tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento
- 16 (0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número VIII ubicada en la PLANTA
- 17 SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y
- 18 tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento
- 19 (0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número IX ubicada en la PLANTA
- 20 SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y
- 21 tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento
- 22 (0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número X ubicada en la PLANTA
- 23 SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y
- 24 tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento
- 25 (0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número XI ubicada en la PLANTA

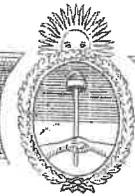


N 020985231

SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y 26  
tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento 27  
(0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número XII ubicada en la PLANTA 28  
SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y 29  
tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento 30  
(0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número XIII ubicada en la PLANTA 31  
SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y 32  
tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento 33  
(0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número XIV ubicada en la PLANTA 34  
SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y 35  
tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento 36  
(0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número XV ubicada en la PLANTA 37  
SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y 38  
tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento 39  
(0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número XVI ubicada en la PLANTA 40  
SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de un metro cuarenta y 41  
tres decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por ciento 42  
(0,06%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número XVII ubicada en la PLANTA 43  
SUBSUELO se compone de una superficie total y cubierta de dos metros cincuenta 44  
y nueve decímetros cuadrados; con un porcentual de diecisiete centésimos por 45  
ciento (0,17%). UNIDAD COMPLEMENTARIA número XVIII ubicada en la PLANTA 46  
SUBSUELO, se compone de una superficie cubierta y total de un metros cuarenta 47  
y cuatro decímetros cuadrados; con un porcentual de seis centésimos por 48  
ciento (0,06%).- Adjudicación de las unidades complementarias: La adjudicación 49  
de las distintas unidades complementarias se realizará en el acto de otorgarse las 50



ACTUACION NOTARIAL



N 020985232



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 respectivas escrituras traslativas de dominio.- **ARTÍCULO CUARTO: Bienes de**  
2 **propiedad común.** Son bienes de propiedad común de todos los copropietarios del  
3 inmueble, los que enumera el artículo segundo de la Ley 13.512, y los que así figuren  
4 en el plano de división en propiedad horizontal. Sin perjuicio de lo expuesto se  
5 consideran expresamente bienes de propiedad común los siguientes: a) El terreno,  
6 los cimientos, la estructura del edificio, vigas, losas, columnas, los muros maestros,  
7 techos, frentes, fachadas, espacios perimetrales, los tabiques o muros divisorios de  
8 las distintas unidades entre sí, o entre éstas y los espacios o lugares comunes; b)  
9 Los ornamentos en los frentes o fachadas exteriores é interiores. Se exceptúan las  
10 puertas de acceso y cristales exteriores, los que son privativas de las unidades que  
11 forman parte. c) La entrada común por el número 1933 de la calle Guido. d) Los  
12 ascensores, sus respectivos pasadizos, máquinas y espacios donde éstos se  
13 encuentran. e) Los tanques de reserva, generales de agua, de incendio, tanque de  
14 bombeo y las salas donde se encuentran, salas de máquinas, de medidores de  
15 electricidad, de calderas y termotanques y las cajas y cañerías de los servicios  
16 cloacales y/o desagües, cualquiera fuere el lugar donde se encuentren, así como  
17 todos los depósitos comunes y los conductos de ventilación. f) Las cañerías y demás  
18 conductos de circulación de agua, gas, electricidad, teléfono, televisión, calefacción y  
19 cualquier otro servicio común, en toda su extensión y cualquiera sea el lugar que  
20 atraviesen, mientras estén embutidas en los muros y tabiques, hasta la parte de ellas  
21 que ingresen a cada una de las unidades; punto a partir del cual aquellas tendrán el  
22 carácter de propia. g) Los circuitos y medidores de agua y gas. h) Las instalaciones,  
23 tanques de reserva y los extinguidores de incendio. i) Las puertas y portones de  
24 acceso al edificio, los pasos y espacios de circulación común. j) Los espacios libres  
25 exteriores comunes con las limitaciones que surjan de las ordenanzas y



N 020985232

reglamentaciones en vigor y el hall común de entrada. k) El departamento de portería 26  
del décimo piso y el sector del ayudante de portería del subsuelo indicado en el 27  
respectivo plano. l) El Jacuzzi, la Parrilla, Terraza, y los espacios libres del noveno 28  
piso. ll) La terraza y Azotea. Y en general todas aquellas partes, sectores y/o cosas, 29  
artefactos e instalaciones existentes en el edificio y destinados para servicios 30  
comunes, y todas aquellas partes del edificio sobre las cuales ninguno de los 31  
copropietarios pueda ejercer dominio exclusivo fundado en su título de adquisición o 32  
comprendidas en la enunciación del artículo segundo de la ley 13.512. Dentro de los 33  
sectores de copropiedad del edificio destinados o no a uso común, quedan asimismo 34  
comprendidos para el condominio todos los accesorios y cosas muebles que se 35  
incluyan en el respectivo inventario que el Administrador formule con la aprobación 36  
de los copropietarios en general. **Criterios generales:** Sin perjuicio de la calificación 37  
de comunes o propias de las instalaciones o conductos para la provisión de servicios 38  
en general se deja constancia de lo siguiente: (i) El tendido de las líneas de 39  
electricidad, televisión, teléfono o conexiones de internet en toda su extensión, aún 40  
cuando pasen por conductos comunes, son de propiedad de cada unidad a la que 41  
lleguen y/o de la empresa proveedora respectiva, siendo por lo tanto a cargo del 42  
respectivo propietario los gastos de instalación, reparación y mantenimiento de las 43  
mismas. (ii) La conservación y reparación de las cañerías y demás conductos 44  
comunes de circulación de energía, agua, gas, electricidad, teléfono, televisión, etc., 45  
será soportado por el Consorcio de Propietarios. (iii) Cualquier divergencia sobre la 46  
responsabilidad y sobre quien o quienes deben afrontar ciertos gastos o 47  
responsabilidades, será resuelta en una Asamblea de Copropietarios con el voto la 48  
mayoría de la mitad más uno de lo votos presentes. Se deja constancia que las insta- 49  
laciones, accesorios y/o equipos, amoblamientos y decoración de los espacios 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 1024



N 020985233



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 comunes, tales como hall de entrada, jacuzzi y parrilla adquiridos y a adquirirse se  
2 incorporarán también como cosas comunes, así como cualquier mejora, instalación o  
3 inversión que se efectúe en el futuro dentro de las partes comunes. A tal efecto la  
4 sociedad otorgante queda autorizada para adquirir el equipamiento, mobiliario y  
5 demás elementos que juzgue necesario por cuenta y orden del Consorcio de  
6 Copropietarios utilizando, a tales fines para abonarlos el fondo de reserva  
7 extraordinario que será conformado con los aportes de los adquirentes de las  
8 unidades que conforman el edificio (a excepción de la unidad funcional 1).- El uso de  
9 las cosas y servicios comunes se practicará con el sentido y limitaciones que indica  
10 el artículo tercero de la ley 13.512 con sujeción a los detalles que se establezcan  
11 válidamente en el Reglamento interno del edificio, a los efectos de los artículos sexto  
12 y décimo quinto de la misma ley. **Total de superficie común:** La superficie total de  
13 bienes de propiedad común asciende a **novecientos treinta y siete metros**  
14 **noventa y nueve decímetros cuadrados.**- **ARTÍCULO QUINTO. Normas de uso y**  
15 **aprovechamiento de los espacios comunes.** Sin perjuicio de la enumeración que  
16 antecede se establece como principio normativo esencial que el aprovechamiento,  
17 utilización, mantenimiento y reparación de los equipos, máquinas, accesorios y los  
18 espacios comunes, serán exclusivamente para afrontarlos y usarlos respectivamente  
19 por los copropietarios de las unidades a los que aprovechen, incluyendo los sueldos  
20 y cargas de los empleados, o por así estar especificado en este Reglamento o en el  
21 Reglamento interno que se dicte. Son de uso exclusivo y aprovechamiento de todos  
22 los copropietarios y/u ocupantes legítimos de las unidades de departamentos, es  
23 decir las unidades funcionales dos a treinta y seis inclusive: a) Todas las partes  
24 comunes así calificadas en el mencionado plano M.H. 1215-2011, tales como las  
25 ubicadas en cada uno de los pisos y en la planta baja destinadas a circulación,



N 020985233

accesos, paliers y halls; y b) El Jacuzzi, Parrilla y espacios libres ubicados en el 26  
novenos piso. **Prohibición.** El o los propietarios, usuarios, inquilinos u ocupantes de 27  
la **unidad funcional 1**, destinada a **Local comercial**, no podrán utilizar las partes 28  
comunes del edificio mencionadas en los puntos a) y b) anteriores.- **ARTICULO** 29  
**SEXTO: Destino de las Unidades.** La unidad funcional número 1, que tiene entrada 30  
independiente por el número 1931 de la calle Guido, será destinada a **local** 31  
**comercial.** En la misma se podrá desarrollar cualquier actividad permitida por las 32  
ordenanzas edilicias vigentes, con exclusión de almacenes, verdulerías, carnicerías, 33  
pescaderías, fabricación, depósito o despacho de artículos inflamables y/o explo- 34  
sivos, talleres mecánicos, gomerías, pompas fúnebres, locales bailables o dedicarlos 35  
a cualquier clase de actividad, cuya realización o secuela resulten contrarias a la 36  
moralidad, decoro, buen nombre y categoría del edificio o que produzcan o despidan, 37  
ruidos u olores molestos. Deberá respetar las normas sobre ventilación tendientes a 38  
eliminar en las fuentes de producción, los olores, vahos, vapores y/o humos, evitando 39  
su difusión.- Las **unidades funcionales** números 2 a 36 inclusive podrán ser 40  
destinadas a **Viviendas familiares y/u Oficinas y/o Estudios profesionales.**- En 41  
ellas se podrá desarrollar el ejercicio de profesiones liberales con exclusión de 42  
consultorios para la atención psiquiátrica de enfermos mentales peligrosos o de 43  
enfermedades infecto-contagiosas y/o peligrosas para el resto de los copropietarios, 44  
habitantes y/o visitantes del edificio. No podrán ser destinadas al funcionamiento de 45  
asociaciones sindicales, gremiales, religiosas o políticas, casas de remates, 46  
laboratorios de análisis clínicos o biológicos, clínicas de prácticas médicas, fábricas, 47  
depósitos o despacho de materiales inflamables y/o explosivos, o que de alguna 48  
manera puedan producir daños, ni a ninguna tarea que afecte con ruidos, olores, 49  
gran cantidad de público que dificulte el normal funcionamiento de los ascensores o 50



ACTUACION NOTARIAL

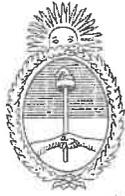


N 020985234



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 produzca aglomeraciones o de cualquier otra forma afecte la tranquilidad, decencia  
2 y/o decoro del edificio y/o cuya realización o secuela resulten molestas a los  
3 restantes copropietarios y/o contrarias a la moralidad, buen nombre y categoría del  
4 mismo. Las unidades complementarias números I a XVIII inclusive se destinarán a  
5 Bauleras. Los propietarios de todas las unidades podrán, dentro de las restricciones  
6 y normas consignadas en este Reglamento y en la Ley que rige la propiedad  
7 horizontal, arrendarlas o ceder el uso a terceros bajo cualquier modalidad  
8 contractual, inclusive la de renta temporaria. **ARTICULO SÉPTIMO: Normas**  
9 **relativas a la utilización de los distintos sectores: (i)** No está permitido ningún  
10 tipo de cerramiento en las fachadas exteriores e interiores del Edificio.- **Instalación**  
11 **de aire acondicionado:** Los únicos equipos admitidos son los del tipo de unidades  
12 separadas (Split o Multisplit) con compresores individuales o múltiples. Se prohíbe el  
13 desagüe del drenaje del condensado directamente al exterior fuera de la proyección  
14 del balcón, toda instalación de cables, mangueras o caños deberán ser pasados  
15 internamente, sin que sean visibles al exterior, a través de las cañerías instaladas al  
16 efecto en cada unidad según se indica en el croquis que se adjunta a la presente  
17 como Anexo "A". Las unidades externas de los aires acondicionados no podrán  
18 colgarse en ningún lugar del balcón, las mismas deberán estar apoyadas en el piso  
19 del balcón entre el nivel del piso solado del mismo y el nivel de la baranda, en el  
20 lugar indicado en el mencionado Croquis que como Anexo "A" se agrega a la  
21 presente, y sus ventiladores deberán evacuar el aire hacia la respectiva unidad, de  
22 modo de no afectar ni molestar a las unidades vecinas.- El equipo a instalar no deberá  
23 superar en funcionamiento los 55db, medidos a 11 metros de distancia de la unidad  
24 exterior. Queda expresamente prohibido infringir estas normas que hacen a la  
25 calidad y estética del edificio. **(ii) Local Comercial.** En la unidad funcional número 1



N 020985234

desde ya se autoriza la utilización de la superficie descubierta (patio) para la atención 26  
de público en general y en especial para la explotación de servicios gastronómicos, 27  
con las limitaciones que indiquen las normas y disposiciones vigentes de la Ciudad 28  
de Buenos Aires en cuanto a ruidos molestos, horarios de uso, decibeles, y a 29  
destinos de uso del patio.- **Marquesinas:** Las marquesinas y/o carteles deberán 30  
tener un tamaño que no exceda los siguientes límites del local: **Ancho:** El propio 31  
ancho de los cristales y puertas del local. **Altura:** Deberá dejar un espacio libre de la 32  
línea inferior de los balcones del primer piso. **Borde inferior:** El marco de las 33  
vidrieras o cristales. **Profundidad:** No podrá exceder la medida de cincuenta 34  
centímetros a contar desde la línea municipal. **Iluminación:** La iluminación de los 35  
carteles o marquesinas y los equipos que lo alimenten de ninguna manera podrán 36  
producir molestias al resto de las unidades del edificio. Se adjunta **Croquis como** 37  
**Anexo "B"** relativo al diseño de las marquesinas. **(iii) Bauleras.** Las unidades 38  
complementarias I a XVIII se destinarán, como se dijo, a Bauleras. Queda 39  
expresamente prohibido en todas las unidades destinadas a bauleras y en general en 40  
cualquier unidad del emprendimiento edilicio guardar o depositar productos combusti- 41  
bles, inflamables, explosivos, o que de alguna manera puedan producir daños, olores 42  
molestos o contaminaciones.- **Prohibición.** Queda expresamente prohibido destinar 43  
las unidades del emprendimiento a otras actividades que las permitidas 44  
expresamente en este Reglamento. **Penalidad:** Su incumplimiento, además de la 45  
obligación de cesar en el uso prohibido, hará incurrir de pleno derecho al 46  
Copropietario causante con una multa a razón de cincuenta dólares estadounidenses 47  
por cada día de infracción en concepto de cláusula penal a favor del Consorcio de 48  
Copropietarios y hasta el cese de la irregularidad, todo ello sin perjuicio de los 49  
mayores daños y perjuicios que pudiera provocar o producir a uno o más 50



ACTUACION NOTARIAL



N 020985235



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 copropietarios. **ARTICULO OCTAVO:** Los copropietarios deberán observar la moral  
2 y las buenas costumbres y responderán por todos los daños y deterioros que se oca-  
3 sionen al inmueble o sus instalaciones comunes, por actos o hechos causados por  
4 los mismos, sus familiares o personas que habitaren las unidades, dependientes y  
5 visitantes y no podrán hacer ruidos molestos. Queda prohibido a los copropietarios  
6 instalar cableados individuales para antena de televisión o radiofonía en las cañerías  
7 comunes o paredes exteriores del edificio e instalar o colocar antenas de televisión,  
8 satelitales o no o de radiofonía en los balcones o paredes exteriores de cada unidad.  
9 Dichas antenas podrán instalarse en los espacios y condiciones que reglamente la  
10 Asamblea de Copropietarios. **Final de Obra.** Los copropietarios no podrán realizar  
11 modificaciones de ninguna clase en la o las unidades adquiridas antes de que sean  
12 expedidos por las reparticiones competentes los certificados finales de obra. En caso  
13 de violación de lo antedicho serán responsables por los daños y perjuicios que la  
14 demora en la expedición de dichos certificados pueda ocasionar. La violación hará  
15 incurrir al propietario incumplidor en una multa diaria en concepto de indemnización a  
16 favor de Consorcio de Copropietarios a razón de doscientos dólares  
17 estadounidenses por cada día que transcurra hasta que se solucione el conflicto.  
18 **Mejoras.** Los respectivos propietarios podrán una vez que sean expedidos por las  
19 reparticiones competentes los certificados finales de obra del edificio, como se dijo,  
20 efectuar dentro de sus unidades a su exclusivo costo y bajo su responsabilidad, las  
21 construcciones, modificaciones y mejoras que consideren necesarias para el mejor  
22 aprovechamiento de su unidad, siempre y cuando las mismas no alteren la  
23 seguridad, estabilidad y/o el criterio arquitectónico y estético del edificio, fachadas,  
24 del frente o del aspecto externo del mismo, ni perjudiquen en forma alguna a otros  
25 copropietarios, ni afecten el normal funcionamiento de los servicios y/o instalaciones



N 020985235

comunes y se ajusten a las disposiciones y reglamentaciones urbanísticas vigentes, 26  
debiendo las mismas integrarse arquitectónicamente al proyecto edilicio. A tal fin los 27  
copropietarios deberán previamente comunicar por escrito al Administrador el detalle 28  
de los trabajos y del personal a emplearse, los que deberán contar con los Seguros 29  
por Accidente del Trabajo correspondientes. La ejecución por uno de los copropieta- 30  
rios de obras o trabajos que perjudiquen a otro, dará derecho a éste a convocar, 31  
según sea el caso, a una asamblea especial de copropietarios, solicitando se 32  
resuelva que las cosas deban volver a su estado primitivo, todo ello a cuenta del 33  
infractor, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiere incurrido por los 34  
daños e inconvenientes que hubiere causado. El propietario de la unidad funcional 35  
número 1 queda desde ya autorizado a realizar un cerramiento del patio de dicha 36  
unidad bajo su total y exclusiva responsabilidad, con aprobación por las autoridades 37  
competentes de conformidad con lo que disponga la normativa vigente en la 38  
materia.- **Situación excepcional.** Ante la ausencia de ocupantes de una unidad en 39  
la que se produzcan daños o desperfectos que su reparación no admita demoras 40  
porque afectan gravemente a otra u otras unidades o a partes comunes del edificio, 41  
el Administrador quedará excepcionalmente autorizado a ingresar a la unidad en 42  
cuestión por el medio más adecuado, ante la presencia de un Escribano o de dos 43  
copropietarios, con el objeto de realizar las reparaciones de urgencia para evitar que 44  
se sigan provocando daños o se altere el normal funcionamiento del edificio. A tales 45  
fines los copropietarios confieren desde ya poder especial al Administrador con 46  
facultades suficientes. **ARTICULO NOVENO: Gastos comunes.** Se establece a los 47  
efectos de la contribución en los gastos comunes ordinarios y extraordinarios son 48  
cargas comunes que los copropietarios de todo el edificio deberán soportar 49  
proporcionalmente a los porcentuales establecidos en el artículo tercero del presente 50



ACTUACION NOTARIAL

LE 404



N 020985236



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 Reglamento, a excepción de lo que se dirá más adelante, los que a continuación se  
2 establecen, sin que tengan carácter limitativo, sino enunciativo, a saber: a) Los  
3 impuestos, tasas y pavimentos en su calidad de cosa común. b) Los gastos de  
4 conservación y reparación de las partes comunes del edificio y en general todos  
5 aquellos espacios o instalaciones de aprovechamiento común que beneficien a todos  
6 los sectores; c) Las primas de los seguros contra incendio del emprendimiento en su  
7 conjunto; d) Honorarios y gastos del Administrador y su remuneración e)  
8 Mantenimiento del personal afectado a todo el emprendimiento (incluyendo personal  
9 encargado, ayudante, personal de limpieza y seguridad); f) Los gastos de  
10 desinfección y desratización. g) Obras nuevas comunes autorizadas por todos los  
11 copropietarios e innovaciones y mejoras en general autorizadas en forma reglamen-  
12 taria que aprovechen a todos los sectores del edificio; h) Gastos de reconstrucción  
13 en los casos de destrucción parcial de menos de dos terceras partes del valor del  
14 edificio o de vetustez del mismo, en los que se hubiere resuelto su reconstrucción; i)  
15 gastos de conservación y reparación de las partes exteriores y fachadas del edificio j)  
16 Y todo otro gasto que se origine por resolución válida de todos los copropietarios y  
17 que sea de interés común. **Criterio general. Sectores.** Como criterio general se  
18 establece que el pago de cualquier gasto u erogación que se origine en servicios,  
19 instalaciones y reparaciones que aprovechen exclusivamente a un sector, a saber:  
20 Departamentos (unidades funcionales 2 a 36), Bauleras (Unidades complementarias  
21 I a XVIII) y Local comercial (Unidad funcional 1) será abonado por los titulares de las  
22 unidades del respectivo sector, a tal efecto el porcentual para la contribución de  
23 expensas de cada unidad será el que surja de aplicar el establecido en el artículo  
24 Tercero con relación al del respectivo sector, tal como fue anteriormente descripto.  
25 En este sentido y a modo ejemplificativo, sin que tengan carácter limitativo, sino



N 020985236

enunciativo, se establece que: (i) Son cargas comunes, que sólo los copropietarios 26  
de las unidades funcionales 2 a 36 inclusive deberán soportar: La reparación y 27  
mantenimiento del jacuzzi, Parrilla, y cualquier otro bien de uso común de este 28  
sector; (ii) Se deja establecido que la unidad funcional número 1 destinada a local 29  
comercial por tener entrada independiente, queda exenta del pago de cualquier suma 30  
en concepto de expensas comunes, ordinarias o extraordinarias que afecten al 31  
edificio, con excepción de los conceptos mencionados en los apartados a), c), d), f), 32  
h) e i). Se deja constancia además que esta unidad no contribuirá con los gastos de 33  
reparación, mantenimiento de los ascensores. Por su parte cualquier gasto común, 34  
ordinario o extraordinario, que tenga origen o deba realizarse en dicha unidad 35  
funcional, será soportado exclusivamente por el o los propietarios de la misma.- AR- 36  
**TICULO DÉCIMO: Liquidaciones.** El administrador deberá confeccionar las liqui- 37  
daciones teniendo en cuenta lo establecido en el artículo anterior. Mensualmente el 38  
administrador presentará a cada copropietario el detalle de los gastos efectuados y el 39  
cálculo de lo que cada uno de ellos deberá abonar.- **Porcentuales.** Los porcentuales 40  
consignados en el artículo Tercero serán los que se tendrán en cuenta a los efectos 41  
del cálculo del pago de las expensas, el quórum en las asambleas y emisión del voto 42  
con relación al emprendimiento en su totalidad.- **ARTICULO DÉCIMO PRIMERO:** 43  
Son órganos de representación y administración del consorcio: a) El Administrador. 44  
b) La Asamblea de Copropietarios. y c) El Consejo de Administración. **ARTÍCULO** 45  
**DÉCIMO SEGUNDO: Administración.** El administrador será el representante legal 46  
de todos los copropietarios, y procederá como mandatario a los efectos de lo 47  
prescripto en el artículo noveno, inciso a) de la ley 13.512 y solo podrá ser removido 48  
o sustituido por mayoría no menor de dos tercios de los presentes en la Asamblea. 49  
Competen al Administrador, además de lo prescripto al efecto por los artículos nove- 50



ACTUACIÓN NOTARIAL

LEY 84



N 020985237



REG. NOTARIAL N° 1404

1 no, undécimo y décimo quinto de la ley citada, lo que a continuación especialmente  
2 se establece: a) Ejecutar las resoluciones del consorcio de propietarios e interpretar y  
3 hacer cumplir el Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio y el  
4 Reglamento Interno que se dicte, y, en caso de divergencia con algún copropietario,  
5 convocar de inmediato a reunión extraordinaria con la anticipación debida. b) Proveer  
6 a la recaudación de fondos y con los mismos, atender a los gastos comunes y  
7 ordenar las reparaciones indispensables y urgentes para tal fin. c) Hacer rubricar los  
8 libros de actas y de administración. d) Presentar el plan anual de gastos y los  
9 balances, inventarios, rendiciones de cuentas y demás documentación que exija la  
10 reunión de copropietarios. Anualmente, dentro de los 90 días de cerrado el ejercicio,  
11 el Administrador deberá presentar el balance y cuentas de inversión a cada  
12 copropietario y convocar a Asamblea para su consideración dentro del plazo no  
13 menor a 30 días contados desde el vencimiento anterior. e) Certificar las deudas por  
14 expensas comunes, de acuerdo con el artículo sexto del decreto del Poder Ejecutivo  
15 Nacional número 18.734 año 1949 y en su caso, las copias de las actas corres-  
16 pondientes de acuerdo con el artículo quinto del mismo decreto. f) Llevar el libro de  
17 Administración, custodiar los títulos de propiedad del inmueble originario, planos y  
18 demás documentación relacionada con el bien conjunto, llevar las cuentas corrientes  
19 de cada copropietario manteniendo al día la nómina y el domicilio legal de los titu-  
20 lares, del dominio de cada unidad. g) Efectuar las citaciones para las Asambleas  
21 ordinarias y extraordinarias. h) Designar y despedir al personal de servicio del  
22 inmueble común. Contratar personal de limpieza, mantenimiento y seguridad part-  
23 time. La contratación de personal permanente y/o portero encargado deberá contar  
24 con la aprobación de la Asamblea de Copropietarios correspondiente i) Representar  
25 al Consorcio de Propietarios ante las autoridades nacionales, provinciales,



N 020985237

municipales, administrativas y judiciales, en toda clase de gestiones y juicios con 26  
amplias facultades. Presentar balances, inventarios, rendiciones de cuentas y demás 27  
documentación que exija éste Reglamento o la reunión de copropietarios. j) El 28  
Administrador como representante legal del Consorcio, queda expresamente 29  
facultado por este Reglamento, para actuar por sí o por apoderado en representación 30  
del Consorcio, otorgándosele **Poder especial** para entender en todos los asuntos 31  
judiciales y/o administrativos que tenga pendientes o se le susciten en el futuro, de 32  
cualquier fuero o jurisdicción, incluso Tribunales del Trabajo, de Faltas, Policía 33  
Administrativa y Comisiones de Conciliación, a cuyo efecto quedará facultado para 34  
presentarse ante los señores jueces y demás autoridades judiciales que corres- 35  
ponda, con escritos, escrituras, documentos, testigos, y todo género de pruebas, 36  
pudiendo formular peticiones y denuncias; iniciar y contestar demandas y 37  
reconvenciones; prorrogar y declinar jurisdicción y oponer excepciones; decir de 38  
nulidad, tachar, recusar, apelar, desistir de éste y otro derecho; comprometer en 39  
árbitros arbitradores, prestar juramentos estimatorios, fianzas y cauciones, nombrar 40  
toda clase de peritos, tasadores y martilleros, solicitar la venta y remate de los bienes 41  
de los deudores y fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhabilidades y sus 42  
levantamientos, cotejo de letras, autos de quiebras, desalojos y lanzamientos, 43  
celebrar arreglos y transacciones, cobrar y percibir, otorgar recibos y cartas de pago, 44  
pedir y asistir a toda clase de audiencias, comparendos y juicios verbales, concursar 45  
civilmente a sus deudores, aceptar el nombramiento de interventor, administrador o 46  
síndico, en los juicios de quiebra en que el consorcio sea parte y representarlo en tal 47  
carácter; conceder quitas y esperas; producir informaciones, solicitar la protocoliza- 48  
ción de toda clase de documentos y de las actas de asamblea cuando así corres- 49  
ponda por disposición de la Ley o por decisión de los copropietarios, formular pro- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 020985238



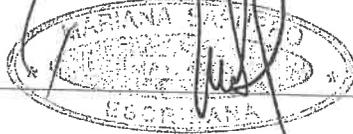
REG. NOTARIAL Nº 1404

1 testos y protestas, iniciar juicios sucesorios de deudores, acciones criminales,  
2 correccionales y querellas contra terceros, solicitar reparaciones de daños y perjui-  
3 cios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias, prisiones preventivas,  
4 excarcelaciones bajo fianzas, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adqui-  
5 ridas; aceptar cesiones de bienes en pago; interponer recursos de inconstitu-  
6 cionalidad e inaplicabilidad de la Ley o doctrina legal, así como cualquier otro que  
7 autoricen las leyes de procedimientos y renunciar lo que estime conveniente,  
8 pudiendo otorgar poder judicial al letrado patrocinante del consorcio que designe o  
9 bien sustituir en todo o en parte el presente mandato. Asimismo se le confiere Poder  
10 **especial bancario** para que intervenga en todos los asuntos y negocios de orden  
11 bancario del consorcio, a cuyo efecto lo autorizan para practicar todos los actos  
12 propios de su gestión y especialmente los siguientes: Abrir, cerrar y operar cuentas  
13 corrientes o cualquier otro tipo de cuentas; librar cheques; autorizar débitos; endosar  
14 cheques y documentos de cualquier naturaleza para su depósito o cobro; solicitar  
15 cuadernos de cheques y conformar su recibo; solicitar resúmenes y saldos y  
16 conformarlos y observarlos y solicitar claves de acceso, pin o cualquier otro tipo de  
17 password; siendo las cláusulas de los poderes que anteceden meramente enuncia-  
18 tivas y no limitativas. **Seguro.** El edificio deberá estar permanentemente asegurado  
19 contra incendio por la suma que fije la asamblea, la que no podrá ser inferior a la  
20 valuación fiscal. **Designación de Administrador.** La sociedad otorgante del  
21 presente por cuenta y orden de los copropietarios designa administrador y  
22 representante legal del Consorcio de Copropietarios, por el plazo de dos años a  
23 contar desde hoy, al señor **Salvador Víctor PEREZ**, titular del documento nacional  
24 de identidad número 8.502.879, con oficinas en la calle Raúl Scalabrini Ortiz número  
25 258, 1º piso, departamento "E", de esta ciudad, inscripto en el Registro Público de



N 020985238

Administradores con el número 126; quien percibirá por sus funciones la remunera- 26  
ción que determine la Asamblea de Copropietarios. Toda modificación de dicho 27  
honorario será convenida con el Consorcio, mediante resolución adoptada por la 28  
Asamblea de Copropietarios. Los honorarios serán liquidados juntamente con las 29  
expensas comunes y deberán ser abonados también conjuntamente con ellas antes 30  
del día diez de cada mes calendario. El ejercicio financiero finaliza el 31 de 31  
diciembre de cada año o en la fecha que decida un núcleo de copropietarios que 32  
representen la mayoría simple en la asamblea convocada al efecto. **ARTÍCULO** 33  
**DÉCIMO TERCERO: Expensas.** Las expensas comunes y/o extraordinarias se 34  
liquidarán por gastos vencidos, se presentarán mensualmente y deberán abonarse 35  
dentro de los diez primeros días corridos de comenzado cada período mensual. 36  
Asimismo el aporte que le corresponda para formar o reponer el Fondo de Reserva 37  
Extraordinario y/o de desenvolvimiento o los que le correspondan para otros gastos 38  
extraordinarios, o con el pago de toda otra suma por cualquier concepto vinculada a 39  
la copropiedad del inmueble, deberán efectuarse dentro de los plazos que en cada 40  
caso se fije. El copropietario que no cumpliera con dichos pagos, sean expensas 41  
ordinarias o extraordinarias o cualquiera de los fondos de reserva que se dirán, en 42  
los plazos convenidos quedará constituido en mora de pleno derecho y abonará 43  
desde la fecha en que debía efectuarse el pago y hasta que satisfaga su deuda, un 44  
interés punitivo diario a razón de dos veces la tasa que cobra el Banco de la Nación 45  
Argentina por el descubierto en cuentas corrientes correspondiente al último día hábil 46  
del mes anterior al día de pago y calculado sobre el monto adeudado. Este interés 47  
podrá ser aumentado o disminuido por resolución de la Asamblea de Copropietarios 48  
válidamente constituida y por mayoría simple de votos. Sin perjuicio de ello, una vez 49  
transcurridos 10 días corridos desde la fecha máxima en que debía realizarse el 50



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 pago, previa notificación en forma fehaciente que le hará el administrador, el propie-  
2 tario moroso podrá ser demandado por vía ejecutiva y para obtener el cobro, el  
3 consorcio podrá solicitar el embargo de bienes del deudor y su inhibición general y la  
4 venta en público remate de la unidad de su pertenencia o de otros bienes que  
5 tuviese. A tales efectos, el respectivo deudor renuncia a interponer otra excepción  
6 que no sea la de pago comprobada por escrito y la ratificación hecha por cada  
7 adquirente de este Reglamento, será considerada suficiente y eficaz renuncia a las  
8 excepciones que autoriza el procedimiento, en especial a la de recusar sin causa al  
9 Juzgado interviniente. **Fondos de reserva, de administración y de alhijamiento:**  
10 **(i)** A los efectos de los gastos imprevistos o extraordinarios el administrador podrá  
11 solicitar la integración de un Fondo de Reserva equivalente a cincuenta centésimos  
12 por ciento del valor de compra de cada una de las unidades.- **ii)** Además para  
13 afrontar los gastos de equipamiento y decoración de las áreas comunes el  
14 administrador podrá solicitar la integración de un Fondo de alhijamiento equivalente  
15 a cincuenta centésimos por ciento del valor de compra de cada una de las unidades.-  
16 Dichos fondos deberán integrarse por cada copropietario al suscribir la escritura  
17 traslativa de dominio o tomar la posesión de la respectiva unidad, lo que ocurra  
18 primero. A tal efecto el Administrador deberá abrir una caja de ahorro a nombre del  
19 Consorcio de Copropietarios donde depositará dichos fondos. El monto de ambos  
20 fondos podrá elevarse o disminuirse en función de los gastos y estimaciones del  
21 Administrador por el voto favorable de la mayoría de los copropietarios reunidos en  
22 Asamblea.- **Título ejecutivo.** Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de  
23 deuda expedido por el Administrador por cualquier deuda o concepto emergente del  
24 presente Reglamento y en especial del presente artículo, de conformidad a las  
25 atribuciones que le confiere el artículo sexto del Decreto 18.734/49, con constancia



N 020985239

de la cantidad líquida exigible. Las prórrogas o plazos que el administrador o el  
consorcio concedan, así como los pagos que reciban en cualquier forma y condicio-  
nes, no importarán novación en ningún caso. Los daños que se ocasionen en los  
sectores o cosas de propiedad común, así como los que se ocasionen en las partes  
de propiedad exclusiva, deberán ser resarcidos por el causante del daño o del  
propietario u ocupante responsable en forma solidaria, ya sea que éste provenga de  
los hechos o de la propia negligencia o bien del o de las personas de sus huéspedes,  
empleados, personal de servicio, dependientes, inquilinos, o visitantes particulares,  
debiendo dichos daños ser reparados con la menor pérdida de tiempo posible por el  
Administrador por cuenta del causante del daño, a quien se le liquidará una vez efec-  
tuados los trabajos y deberá hacer efectivo el pago dentro de los diez días, caso  
contrario se hará pasible de la aplicación de las penalidades previstas en este  
artículo para el caso de atraso. **ARTICULO DÉCIMO CUARTO:** Los copropietarios  
se reunirán en Asamblea Ordinaria una vez por año, dentro de los 120 días de fina-  
lizado el ejercicio financiero, habiendo ya entregado el balance con el plazo  
correspondiente luego del cierre del ejercicio, mediante convocatoria efectuada por el  
Administrador con antelación mínima de diez días y con indicación del día, hora y  
lugar en que la misma se realizará. Las asambleas extraordinarias se convocarán  
con cinco días de anticipación cuando el Administrador lo juzgue necesario, o cuando  
lo solicite un núcleo de copropietarios que represente por lo menos un tercio de la  
totalidad de copropietarios del consorcio o se celebren estando presente la totalidad  
de los copropietarios. A los efectos de las notificaciones, se considerará domicilio  
especial constituido por cada copropietario su respectiva unidad, aunque no la  
ocupe. Todas las resoluciones de la Asamblea se asentarán en el respectivo Libro de  
Actas. Habiendo quórum suficiente, de acuerdo a la índole del asunto a tratar, la



N 020985240



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 Asamblea considerará el respectivo orden del día, que se dará a conocer en las  
2 citaciones previas. **Reglas para deliberar:** Las reglas para las deliberaciones, las  
3 sancionarán los propietarios constituidos en Asamblea. **Quórum: Asambleas**  
4 **Ordinarias y Extraordinarias:** A excepción de los casos en que las mayorías  
5 necesarias para resolver el asunto del orden del día a tratar requiera de un quórum  
6 mayor, para sesionar en primera convocatoria el quórum queda fijado en el número  
7 de integrantes del consorcio cuyos votos representen más del cincuenta por ciento  
8 del total del consorcio.- En caso de no obtenerse quórum suficiente en la primera  
9 convocatoria según la índole de los asuntos a tratar, las Asambleas se celebrarán en  
10 segunda convocatoria con cualquier número de copropietarios presentes, media hora  
11 después de fracasada la fijada para la primera convocatoria, considerándose válidas  
12 todas las resoluciones que se adopten, incluso para los que se hallaren ausentes.  
13 Por lo expuesto las Asambleas convocadas para tratar temas que la ley 13.512 o el  
14 presente Reglamento impone una mayoría mínima en forma obligatoria el quórum de  
15 dichas asamblea deberá estar constituido indefectiblemente por copropietarios que  
16 representen la proporción o cantidad de votos previstos en la ley o el Reglamento en  
17 su caso, tanto en primera como en segunda convocatoria. Asimismo y sin perjuicio  
18 de lo expuesto anteriormente, ante el fracaso de cualquier Asamblea en primera o  
19 segunda convocatoria por falta de quórum, cualquiera de los copropietarios podrá  
20 solicitar del juez competente el procedimiento en forma "sumarísima" a que se refiere  
21 el artículo 10 de la ley 13.512. El quórum necesario para sesionar se computará por  
22 el sistema proporcional, entendiéndose que cada copropietario tiene tantos votos  
23 como porcentual fijado para la unidad de la que sea titular del dominio, con la  
24 unificación de representación que corresponda en caso de condominio sobre la  
25 misma. Las resoluciones se tomarán por las mayorías por proporción que en cada



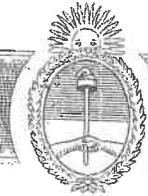
N 020985240

caso se especifican a continuación: **Primero) Por mayoría simple de votos** 26  
**presentes a la Asambleas:** a) La aprobación y modificación de las reglas de detalle 27  
para deliberar y todo otro asunto de mera administración que no implique 28  
erogaciones y gastos y que no tenga impuesta mayoría especial; b) Aprobar el 29  
balance, los estados contables, rendición de cuentas y cierres de ejercicios 30  
financieros y cuentas de inversión; c) Resolver todos los asuntos de interés común a 31  
que se refiere el artículo décimo de la ley 13.512; d) Disponer la contratación o 32  
despido del encargado y demás personal permanente o temporario del edificio, fijar 33  
los sueldos y remuneraciones. **Segundo) Por mayoría no menor de dos tercios de** 34  
**votos presentes a la Asamblea:** a) Nombrar y remover al administrador y fijar su 35  
remuneración; b) Nombrar y remover a los miembros del Consejo de administración 36  
del inmueble y fijar sus atribuciones; y c) Otorgar poderes especiales, salvo el caso 37  
de que para la resolución de copropietarios se requiera otras mayorías o unanimidad 38  
de voluntades, en cuyo supuesto el poder especial será conferido cumpliendo ese 39  
requisito. **Tercero) Por mayoría no menor de dos tercios de votos que** 40  
**represente a todo el edificio:** a) Modificar el Reglamento de Copropiedad y Admi- 41  
nistración y el Reglamento Interno del edificio, salvo en aquellos temas que por el 42  
presente Reglamento o disposiciones legales se exigiese unanimidad para resolver; 43  
b) Resolver la realización de innovaciones, mejoras y cualquier tipo de obra en las 44  
áreas de uso común y en su caso recreativas o de esparcimiento; y c) Resolver la 45  
venta del terreno y materiales en caso de destrucción total o parcial del inmueble 46  
común, de acuerdo con el artículo décimo segundo de la ley 13.512 y resolver la 47  
demolición y venta del terreno y materiales en caso de vetustez del edificio, de 48  
acuerdo al artículo décimo sexto de la misma ley. **Cuarto) Por consentimiento** 49  
**unánime de todos los copropietarios:** a) Disponer la realización de toda obra 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 10



N 020985241



RES. NOTARIAL Nº 1403

1 nueva que afecte sustancialmente a las partes comunes del edificio existentes y al  
2 edificio en si mismo como el agregado de nuevos pisos o excavaciones en el suelo,  
3 creación y agregado de nuevas unidades funcionales o complementarias, o mejoras  
4 que de alguna manera impliquen una modificación sustancial del actual diseño del  
5 edificio; b) obligarse con gravámenes hipotecarios u otros derechos reales sobre la  
6 totalidad del inmueble común. c) Modificar el destino de las unidades de propiedad o  
7 uso exclusivos y acerca de la proporción establecida para las unidades de propiedad  
8 exclusiva en consideración al todo. Resolver sobre el uso de los sectores de  
9 propiedad común que tengan. Para el cumplimiento de las resoluciones de la  
10 Asamblea, que importen una nueva modificación del presente reglamento, el  
11 consorcio confiere desde ya **poder especial** a favor de tres cualesquiera de los  
12 copropietarios de unidades funcionales integrantes del edificio, para que una vez  
13 acreditada su condición de tales ante el escribano interviniente, otorguen en forma  
14 conjunta la escritura modificatoria pertinente. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** Los  
15 copropietarios para sus deliberaciones y decisiones, deberán acreditar la condición  
16 de titular actual del dominio de cada una de las unidades, mediante la presentación  
17 en el acto de constituirse la asamblea, del testimonio del título de propiedad respecti-  
18 vo ó documento fehaciente. Acerca de la forma de llevarse a cabo las Asambleas se  
19 establece lo siguiente: a) **Citaciones y lugar:** Para todos los efectos que  
20 correspondan al consorcio del edificio, los titulares de dominio de cada unidad, cons-  
21 tituyen en ellas domicilio especial, el cual mantendrá su validez hasta treinta días  
22 después de comunicar su cambio por carta documento o cualquier otro medio  
23 auténtico a la Administración, pero sujeta la constitución del nuevo domicilio a la  
24 obligación de fijarlo dentro del radio de la Capital Federal. Las citaciones para  
25 Asambleas se considerarán suficientemente válidas al firmarse su recepción por



N 020985241

cualquier ocupante de las unidades. Las citaciones se efectuarán con una anticipación no menor de diez días corridos para las Asambleas Ordinarias y de cinco días corridos para las Asambleas Extraordinarias, en las cuales se indicará el temario, lugar de celebración y hora fijada para primera convocatoria. Estando válidamente constituida la Asamblea, se harán las deliberaciones y las resoluciones se adoptarán con sujeción a las mayorías y formas de citación establecidas en el presente reglamento de copropiedad y administración. **b) Requisito para asistir y votar en las Asambleas:** Es condición esencial para participar y tener el derecho a voto en cualquier tipo de asamblea (sea general del edificio o de un sector, ordinarias o extraordinarias) o participar en el Consejo de Administración, que los propietarios no mantengan deudas por expensas u otros conceptos con el Consorcio de Copropietarios por un lapso mayor de seis meses como máximo, caso contrario no podrán participar en las mismas y quedarán automáticamente destituidos de los cargos en el Consejo de Administración en caso de haber sido elegidos. **c) Presidencia:** Las Asambleas serán presididas por el Administrador del Consorcio y en su ausencia por la persona que designe la Asamblea, debiendo además en el acto de constitución de las mismas, procederse a la designación de dos o más copropietarios quienes refrendarán el acta, conjuntamente con el Administrador. El presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de la asamblea. En ningún caso y bajo ningún concepto el administrador podrá intervenir en las votaciones de asambleas. **d) Representaciones:** Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios con poderes suficientes para deliberar y resolver, con firma certificada por escribano o banco. Un mismo propietario no podrá representar a más de tres copropietarios. **e) Ausentes:** Las resoluciones de las asambleas serán definitivas y válidas aún para los propietarios que no hubieran



N 020985242



1 concurrido a ellas, que no podrán formular reclamación alguna fundada en su  
 2 ausencia. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Consejo de Administración.** La asamblea  
 3 ordinaria anual podrá nombrar un Consejo de Administración para todo el edificio, el  
 4 que estará compuesto por un número de copropietarios entre tres a cinco, quienes  
 5 en su primera reunión designarán por mayoría quien ocupará la Presidencia del  
 6 citado Consejo. Las resoluciones del Consejo de Administración adoptarán sus reso-  
 7 luciones por mayoría y sus miembros ejercerán su mandato por el término de un año,  
 8 siendo reelegibles. La misma asamblea establecerá las atribuciones, derechos y  
 9 deberes del Consejo de Administración, el que en líneas generales actuará como  
 10 veedor de las tareas del Administrador y representativo de todo el edificio a los  
 11 efectos puramente formales de la administración y con el objeto de agilizar la  
 12 adopción de las decisiones sobre todos los asuntos que la Asamblea determine. El  
 13 Consejo de Administración actuará como órgano consultivo del Administrador,  
 14 careciendo de funciones ejecutivas. Le corresponde ejercitar el control administrativo  
 15 y contable del Consorcio y dar cuenta de ello a la Asamblea Ordinaria. Sustituye al  
 16 Administrador en caso de ausencia temporal o vacancia y podrá adoptar las medidas  
 17 de carácter excepcional necesarias, mientras se convoca a la Asamblea y con cargo  
 18 de rendir cuentas. La sociedad otorgante se reserva por el término de nueve meses  
 19 el nombramiento de tres miembros del primer Consejo de Administración. **ARTICU-**  
 20 **LO DÉCIMO SÉPTIMO:** Es condición esencial para la validez de los acuerdos, que  
 21 por el presente Reglamento requieran la unanimidad para resolver, así como también  
 22 para los referentes a los extremos que establecen los artículos décimo segundo y  
 23 décimo sexto de la ley 13.512, que los acreedores hipotecarios que tuviesen  
 24 inscriptos gravámenes por el todo del inmueble general o sobre cualesquiera de las  
 25 unidades de propiedad exclusiva, sean fehacientemente notificados de la respectiva



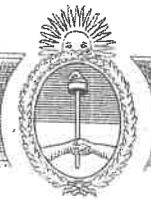
N 020985242

resolución, a fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización 26  
de los actos que se hubieren acordado. **ARTICULO DÉCIMO OCTAVO:** El hecho de 27  
ser titular del dominio exclusivo de cada una de las unidades del edificio e integrante 28  
del consorcio como copropietario forzoso sobre el terreno y cosas comunes del 29  
inmueble general, importa el conocimiento y aceptación de este Reglamento, como 30  
así también la obligación de someterse, para toda cuestión judicial o extrajudicial, a 31  
la jurisdicción de los Tribunales competentes de la ciudad Autónoma de Buenos 32  
Aires, y excepto el domicilio especial que se determina en el artículo décimo sexto, 33  
cualquier otro domicilio especial que se constituya no ha de importar prórroga juris- 34  
diccional y que solo quedará establecido al efecto de recibirse las notificaciones, 35  
sean judiciales o extrajudiciales. Los domicilios especiales no podrán constituirse 36  
fuera de la ciudad de Buenos Aires, y en caso de que éste no fuera constituido, se 37  
considerará como tal la unidad funcional de cada copropietario; la habite o no. En 38  
caso de venta, cesión, o transferencia de alguna unidad, su propietario queda 39  
obligado a comunicar al administrador, el nombre, apellido y domicilio del adquirente 40  
y escribano designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, 41  
debiendo asimismo exigir del adquirente que en la escritura exprese conformidad con 42  
el presente reglamento. Cada propietario se obliga a: a) Comunicar al administrador, 43  
su nombre y apellido, así como el domicilio que constituye a los efectos de las 44  
notificaciones o citaciones a que hubiere lugar, teniendo por constituido el de la 45  
unidad en caso de silencio. Estas constancias deberán ser consignadas por el 46  
administrador en el Registro de Propietarios; b) Comunicar al administrador el 47  
nombre y apellido de la persona a quien haya cedido o locado el uso de la unidad; c) 48  
Ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, los arreglos y reparaciones que 49  
puedan representar daños o inconvenientes a los demás copropietarios, siendo res- 50



ACTUACION NOTARIAL

LE 404



N 020985243



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 ponsable de los daños resultantes del incumplimiento de esta obligación; d) Permitir,  
2 toda vez que sea necesario, al administrador o personas encargadas de proyectar,  
3 inspeccionar o realizar trabajos de interés común, el acceso a su unidad; e) Cumplir y  
4 hacer cumplir el presente reglamento; f) Efectuar los pagos a que está obligado, en el  
5 domicilio del administrador. **ARTICULO DÉCIMO NOVENO: Ubicación y medidas**  
6 **de las bauleras de Planta Subsuelo.** Sin perjuicio de los establecido en el artículo  
7 Tercero del presente reglamento se deja expresa constancia que actualmente  
8 existen en la Planta Subsuelo veinte bauleras cuya ubicación y medidas son las que  
9 surgen del croquis que se agrega a la presente como "Anexo C" y no las que surgen  
10 del mencionado plano M.H. 1215-2011. Las bauleras identificadas con los números  
11 "14"; "15"; "16"; "17"; "18"; "19" y "20" en el mencionado croquis son espacios  
12 comunes de uso exclusivo. Las 19 y 20 son asignadas por el presente a las  
13 **unidades funcionales números Treinta (30) y Treinta y cuatro (34),**  
14 **respectivamente, y las restantes se asignaran al escriturarse las unidades**  
15 **funcionales a las que se adjudican; dicho uso podrá ser transmitido por su titular**  
16 **entre los titulares del resto de las unidades funcionales del edificio.- Poder especial**  
17 **irrevocable.** Para que oportunamente se realice la modificación del plano M.H 1215-  
18 2011, a fin de que el mismo refleje la realidad física de la ubicación y medidas de las  
19 bauleras de la planta subsuelo, tal y como surgen del croquis del Anexo C del  
20 presente Reglamento, cada uno de los adquirentes de las unidades que componen el  
21 edificio, se obliga a otorgar en el acto de suscribirse la escritura traslativa de dominio  
22 de su unidad, el PODER ESPECIAL IRREVOCABLE que se establece en el artículo  
23 Vigésimo próximo.- **VIGÉSIMO:** Cada uno de los adquirentes de las unidades que  
24 componen el edificio, se obliga a otorgar en el acto de suscribirse la escritura  
25 traslativa de dominio PODER ESPECIAL IRREVOCABLE por el término de CINCO



N 020985243

AÑOS a contar desde hoy a favor de "NEULAND CORPORATION S.A." y/o Ernesto 26  
Rodrigo DAVIDSOHN BENET, titular con documento nacional de identidad 27  
23.473.337, para que, en forma individual e indistinta, realicen los siguientes actos: 28  
suscribir y tramitar los Planos de conforme y final de obra y los modificatorios de 29  
Obra y Mensura Particular y división por el Régimen de Propiedad Horizontal, 30  
especialmente a fin de dar de alta la totalidad de las unidades del edificio, tramitar 31  
ante el Gobierno de esta Ciudad, sus direcciones, oficinas y dependencias, especial- 32  
mente la Dirección de Obras Particulares, Dirección General de Catastro y Vía 33  
Pública, Dirección de Rentas, Dirección de Patrimonio Urbano, Policía Federal, 34  
Aguas Argentinas, Empresas de gas, telefónicas y de electricidad y en cualquier otra 35  
repartición nacional, autárquica o privada que corresponda, todo asunto de su 36  
competencia y la aprobación parcial, final y/o definitiva de planos por parte de los 37  
organismos competentes, presentar escritos, escrituras, declaraciones y cuanto le 38  
fuera exigido.- suscribir y tramitar los Planos de Mensura de modificación; otorgar la 39  
o las escrituras de reforma del Reglamento de Copropiedad y Administración; 40  
aceptar los nuevos porcentuales que resulten y desarrollar y completar el proyecto 41  
del edificio haciendo toda clase de modificaciones y redistribuciones, aumentar o 42  
disminuir superficies propias o comunes; modificar la cantidad de unidades 43  
funcionales y complementarias; modificar los porcentuales, ya se trate de 44  
porcentuales fiscales o para el pago de expensas; realizar y ejecutar todo acto de 45  
cualquier naturaleza que considere conveniente y oportuno; modificar planos por 46  
imposición o resolución de las autoridades publicas competentes o de los entes 47  
concesionarios de servicios públicos. La realización de las obras no podrán afectar 48  
en modo alguno la superficie de propiedad exclusiva de ninguna de las unidades 49  
habilitadas a la fecha. Se deja constancia que las entradas, escaleras y demás 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



N 020985244



REG. NOTARIAL Nº 1404

1 espacios comunes del edificio podrán ser utilizados por "NEULAND CORPORATION  
2 S.A." para todos los actos necesarios a la construcción del proyecto total del edificio,  
3 ya sea para entrada, descarga y depósito de materiales o mercaderías y, en general,  
4 todos los objetos o bienes necesarios para la referida construcción. Los  
5 copropietarios deberán tolerar la instalación de maquinarias, andamios, vallas de  
6 seguridad y demás implementos a emplear en la obra, la instalación y  
7 funcionamiento de obradores y la ejecución de los trabajos o labores que fueran  
8 necesarios cumplir por la empresa constructora, a fin de proseguir con la ejecución  
9 de la obra, inclusive la entrada, salida y movimiento del personal. Esta obligación de  
10 otorgar Poder Especial Irrevocable alcanzara también a los sucesores universales o  
11 singulares, ya sean a título oneroso o gratuito. El poder se otorgará en los términos  
12 de los artículos 1971, 1973, 1977, 1980 y 1982 y concordantes del Código Civil. Se  
13 deja constancia que la mera aceptación de los términos de este Reglamento  
14 implicará la ratificación expresa de este artículo y en especial el otorgamiento del  
15 poder irrevocable antedicho. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Unificación de**  
16 **personería. Solidaridad.** En caso de condominio forzoso o voluntario de unidades  
17 funcionales, los condóminos deberán unificar su representación dentro del término de  
18 treinta (30) días de producido el hecho y comunicarlo por escrito al Administrador.  
19 Sin perjuicio de lo expuesto, los condóminos asumen todos los derechos y  
20 obligaciones emergentes del presente instrumento en forma solidaria, con renuncia a  
21 los beneficios de división y excusión de la deuda. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**  
22 **SEGUNDO: Jurisdicción. Domicilio. Mediación y Arbitraje:** Domicilio legal: Para  
23 todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales emergentes del presente  
24 Reglamento de Copropiedad y Administración los copropietarios deberán constituir  
25 un domicilio legal y especial en el radio de esta ciudad, debiéndolo comunicar en



N 020985244

forma fehaciente al Administrador. Caso contrario se tendrá como domicilio legal y  
especial constituido su respectiva unidad, aunque no la ocupe. (ii) Mediación y  
Arbitraje. Para el caso de cualquier diferencia, conflicto o controversia que se suscite  
entre los copropietarios o entre estos y los órganos emergentes del presente  
Reglamento, o derivada de la interpretación o ejecución del presente Reglamento de  
Copropiedad y Administración o normas aplicables, las partes involucradas acuerdan  
someterlo a "MEDIACIÓN" o en caso de falta de acuerdo, a "ARBITRAJE" a través  
del "Centro Institucional de Mediación del Colegio de Escribanos de la Capital  
Federal" o del "Tribunal de Arbitraje General y Mediación del Colegio de Escribanos  
de la Capital Federal", ambos con domicilio en la calle Alsina 2280, 2º piso, de esta  
ciudad. Para los casos en que debiera intervenir forzosamente el Poder Judicial, se  
deberá recurrir a los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal, con renuncia a  
cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder. Para todos los casos se  
considerarán domicilios especiales constituidos los de la respectiva unidad funcional,  
como se dijo, o el que expresamente hubiera comunicado en forma fehaciente la  
parte, siempre en el radio de esta ciudad. Por su parte el Administrador deberá  
también constituir domicilio en esta ciudad.- **El Escribano autorizante hace cons-**  
**tar:** a) Del plano M.H. 1215-2011, surgen las siguientes notas: (i) Del cotejo del  
presente plano con el de obra registrado, efectuado por el profesional surge que no  
existen construcciones realizadas sin permiso a la fecha de la mensura. Se cumple  
con los art. 1º y 2º de la ley 13.512. (ii) El destino de las U.C I a XX es: Baulera. (iii)  
Todas las medidas lineales están expresadas en metros (iv) El título no consigna  
superficie. Debiendo considerarse esas medidas con lo más o menos que resulte  
dentro de sus respectivos muros divisorios. (v) Los porcentuales fiscales indicados  
en esta planilla han sido calculados por el profesional y la exactitud de los mismos



ACTUACION NOTARIAL

LEY 404



REG. NOTARIAL Nº 1404

N 020985245



1 queda bajo su exclusiva responsabilidad: (vi) Las unidades complementarias  
2 detalladas en esta planilla no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por  
3 titulares de alguna o algunas de las Unidades Funcionales del edificio. Esta  
4 circunstancia obligatoriamente deberá constar en el reglamento de copropiedad y  
5 administración y ser transcripta en todas las escrituras traslativas de dominio. Los  
6 porcentuales fiscales indicados en esta planilla han sido calculados por el profesional  
7 y la exactitud de los mismos queda bajo su exclusiva responsabilidad.- Es copia fiel,  
8 doy fe; y b) Que el inmueble general se encuentra asegurado contra el riesgo de  
9 incendio en HSBC La Buenos Aires Seguros S.A., por la suma de \$ 13.000.000,  
10 según póliza CON1-00-162647 con vencimiento el 23 de abril de 2013.- LEIDA y  
11 ratificada firma el compareciente por ante mi, doy fe.- REABIERTO el acto, el  
12 compareciente señor Ernesto Rodrigo DAVIDSOHN BENET, deja constancia que el  
13 propietario de la unidad funcional número 34 queda desde ya autorizado a realizar un  
14 cerramiento en la Terraza de dicha unidad a su costa y bajo su total y exclusiva  
15 responsabilidad, con aprobación por las autoridades competentes de conformidad  
16 con lo que disponga la normativa vigente en la materia.- LEIDA nuevamente y  
17 ratificada firma el compareciente por ante mi, doy fe.- E. R. DAVIDSOHN BENET.-  
18 Hay un sello. Ante mi, Daniel A. GAMERMAN.- Concuerda con su escritura matriz  
19 que pasó al folio 510 del Registro 1404 de mi adscripción. Para el "CONSORCIO  
20 DE PROPIETARIOS calle GUIDO Nros. 1931/33, Capital Federal" expido esta  
21 SEGUNDA COPIA en veintiún fojas de actuación notarial numeradas  
22 correlativamente de la N 020985225 a la presente, que firmo y sello en el lugar de su  
23 otorgamiento, a veintiséis de julio de dos mil diecisiete.-





N 020985245

26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS  
 SUBSECRETARIA DE ASUNTOS REGISTRALES  
 Registro de la Propiedad Inmueble

Buenos Aires, 3-8-2017

REGISTRADO: Reglamento Propiedad  
 En la matricula: PR 19-2012

*oriental - se anota un segu  
 nlo testinario en virtud del  
 un primer testimonio a per.  
 Libros del 8-8-2012.*

*RUIZ*  
 RUIZ ROBERTO OSCAR  
 Registro de la Propiedad Inmueble



04 M.J. - R.P.I. Total: \$1010.00  
 Ley: \$1010.00 AFIP: \$0.00

**URGENTE**

03 AGO 2017 12:22

**D E00537861**  
 Lote: L00152017