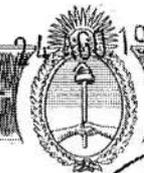




ACTUACION NOTARIAL

LEY 12890



1999*156035

GRACIELA INES ZITTA
ESCRIBANA
MAT. 3636

24.AGO.1999

B 011440837

TESTIMONIO

1 F°346.- PRIMER TESTIMONIO.- ESCRITURA NUMERO: CIEN.- En
 2 la ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Ar-
 3 gentina, a seis de agosto de mil novecientos noventa y
 4 nueve, ante mi, la Escribana Autorizante, **COMPARECEN:**
 5 **Horacio Raúl HERRERA**, argentino, casado en primeras nup-
 6 cias con Mabel Susana De Angelis, nacido el 24 de sep-
 7 tiembre de 1946, titular de la Libreta de Enrolamiento
 8 4.558.320, domiciliado en la calle Arenales 1457, se-
 9 gundo piso, de esta ciudad; **Geraldina KONCAR**, argen-
 10 tina, soltera, nacida el 15 de noviembre de 1972, titu-
 11 lar del Documento Nacional de Identidad 23.086.967, hija
 12 de Relja Koncar y de Delia Eva Ascani; domiciliada en
 13 Arenales 1461 de esta ciudad; **Oscar Mario SALVI**, argen-
 14 tino, mayor de edad, casado en primeras nupcias con
 15 Analía Haydee Rodriguez, titular de la Libreta de Enro-
 16 lamiento 8.037.889, domiciliado en Avenida Callao 1316,
 17 primer piso "A" de esta ciudad; **Lucía GUELFÍ**, argentina,
 18 divorciada de sus primeras nupcias con Osvaldo Antonio
 19 Sorrentino, nacida el 22 de diciembre de 1949, con Docu-
 20 mento Nacional de Identidad 6.206.393, domiciliada en
 21 Avenida del Libertador 4944, piso 12, departamento "B"
 22 de esta ciudad; y **Juan Carlos SANTOS**, argentino, divor-
 23 ciado de sus primeras nupcias con Susana Mabel Bobio,
 24 nacido el 31 de enero de 1953, titular del Documento Na-
 25 cional de Identidad 10.588.546, domiciliado en Paraná

27



B 011440837

554, sexto piso de esta ciudad; todos los comparecientes 26
son personas de mi conocimiento, doy fe, quienes mani- 27
fiestan que concurren: 1) El Señor Horacio Raúl Herrera, 28
en los siguientes caracteres: 1) Como PRESIDENTE de la 29
sociedad que gira bajo la denominación de "FLAGMA S.A.", 30
con domicilio en la calle Veinticinco de Mayo 564, de- 31
cimo piso, de esta ciudad, personería que justifica: a) 32
Con la constitución de la sociedad otorgada por escri- 33
tura de fecha 28 de octubre de 1992, pasada al folio 34
483, del presente Registro, inscripta en la Inspección 35
General de Justicia el 5 de abril de 1993, bajo el nú- 36
mero 2620, del libro 112, tomo A. de Sociedades Anóni- 37
mas; y b) Con el Acta de Asamblea de fecha 22 de diciem- 38
bre de 1997, de elección de autoridades y distribución 39
de cargos.- La documentación relacionada en sus origina- 40
les, la he tenido a la vista, encontrándose agregada fo- 41
tografía de la citada en el inciso b) al folio 314, del 42
presente Registro, Protocolo del año 1998; y en su ca- 43
rácter de titular de las Unidades Funcionales DOS, TRES, 44
CUATRO, CINCO, SEIS, Y DOCE y de las UNIDADES COMPLE- 45
MENTARIAS V, VI, VII, VIII, IX, y III.- 2) Como AFODE- 46
RADO de Silvina Gabriela ARAUJO RODRIGUEZ, argentina, 47
nacida el 29 de enero de 1967, soltera, hija de Carlos 48
Emilio Araujo y de Mabel Cecilia Rodriguez Berón, titu- 49
lar del Documento Nacional de Identidad 18.488.375, 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.990



GRACIELA INES ZITTA
ESCRIBANA
MAT. 3935

TESTIMONIO

B 011440838

1 domiciliada en la calle Arenales 1457, sexto piso, de
2 esta ciudad, a mérito del Poder Especial que la misma le
3 otorgó, en su carácter de titular de la UNIDAD FUNCIONAL
4 OCHO y de la UNIDAD COMPLEMENTARIA XI, con fecha 20 de
5 noviembre de 1998, según escritura pasada al folio 467,
6 del presente Registro.- 3) Como APODERADO de José GUI-
7 TELMAN, argentino, nacido el 8 de febrero de 1918, ca-
8 sado en primeras nupcias con Maria Bekier, titular de la
9 Libreta de Enrolamiento 388.225, domiciliado en la calle
10 Arenales 1457, quinto piso, de esta ciudad, personaria
11 que justifica con el Poder Especial que el mismo, le
12 otorgó, en su carácter de titular de la UNIDAD FUNCIONAL
13 SIETE y de la UNIDAD COMPLEMENTARIA X, con fecha 30 de
14 noviembre de 1998, según escritura pasada al folio 496
15 del presente Registro.- 4) Como APODERADO de la socie-
16 dad que gira bajo la denominación de "DOMICAR S.A.",
17 con domicilio en la calle Uruguay 1025, undécimo piso,
18 de esta ciudad, inscripta en la Inspección General de
19 Justicia con fecha 27 de febrero de 1990, bajo el número
20 822, del Libro 107, Tomo A, de Sociedades Anónimas, per-
21 soneria que justifica con el Poder Especial que la ci-
22 tada sociedad le otorgó, en su carácter de titular de la
23 UNIDAD FUNCIONAL NUEVE y de la UNIDAD COMPLEMENTARIA
24 XII, por escritura de fecha 2 de febrero de 1999, pasada
25 al folio 39, del presente Registro; declaró el Apoderado



B 011440838

que sus mandatos se encuentran plenamente vigentes, que 26
no le han sido revocados ni limitados en forma alguna.- 27

II) La señorita Geraldina Koncar, por sí y en nombre y 28
representación de Milena KONCAR, argentina, soltera, ti- 29
tular del Documento Nacional de Identidad 18.653.967, 30
nacida el 30 de noviembre de 1967, hija de Relja Koncar 31
y de Delia Eva Ascani, domiciliada en Avenida Alvear 32
1880, Planta Baja, de esta ciudad, a mérito del Poder 33
Especial otorgado en la ciudad de Los Angeles, Estado de 34
California, Estados Unidos de América, ante el Notario 35
de esa ciudad Luis Alberto Pierri, que debidamente lega- 36
lizado agrego a la presente, y en sus caracteres de 37
titulares de la nuda propiedad, de la UNIDAD FUNCIONAL 38
UND y de la UNIDAD COMPLEMENTARIA IV, declarando la apo- 39
derado que su mandato se encuentra plenamente vigente, y 40
que no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna.- 41

III) El señor Oscar Mario Salvi, por sí, y en su carác- 42
ter de titular de la UNIDAD FUNCIONAL DIEZ y la UNIDAD 43
COMPLEMENTARIA I.- IV) Los señores Lucia Guelfi y Juan 44
Carlos Santos, por sí, en sus caracteres de titulares de 45
la UNIDAD FUNCIONAL ONCE y de la UNIDAD COMPLEMENTARIA 46
II.- y los comparecientes, según concurren, en sus ca- 47
racteres de titulares de dominio de todas las unidades 48
funcionales y de todas las unidades complementarias del 49
inmueble de la calle ARENALES números 1457 y 1461, de 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



GRACIELA INES ZITTA
ESCRIBANA
MAT. 3036

TESTIMONIO

B 011440839

1 esta ciudad, que totalizan el cien por ciento de todo el
2 edificio, MANIFIESTAN: PRIMERO: Que por escritura de fe-
3 cha 1 de diciembre de 1965, pasada ante el Escribano de
4 esta ciudad Fausto D. Capparelli, al folio 13.596, del
5 Registro 277 de su adscripción, fue otorgado el Regla-
6 mento de Copropiedad y Administración del inmueble, el
7 que se inscribió en Zona Norte, Legajo 18.511.- NOMEN-
8 CLATURA CATASTRAL: Circunscripción 20, Sección 7, Man-
9 zana 36, Parcela 29.- SEGUNDO: Que la Asamblea de co-
10 propietarios del Consorcio, celebrada el 19 de noviembre
11 de 1978, resolvió la Modificación de cláusulas contrac-
12 tuales del Reglamento de Copropiedad y Administración,
13 por lo que se modificaron los artículos TERCERO, CUARTO,
14 NOVENO, DECIMO PRIMERO, VIGESIMO PRIMERO, apartado dos,
15 inciso c), VIGESIMO SEGUNDO, VIGESIMO NOVENO, inciso g),
16 TRIGESIMO TERCERO, y se incorporó el artículo VIGESIMO
17 TERCERO BIS y del ARTICULO TRANSITORIO; dicha acta fue
18 labrada en los folios 148 a 163 del Libro de Actas de
19 Asamblea del Consorcio, el que fue rubricado con fecha 5
20 de diciembre de 1966, bajo el número 1384, que en su
21 original tengo a la vista y en fotocopia agrego a la
22 presente escritura.- TERCERO: Que a efectos de inscribir
23 la presente reforma de cláusulas contractuales en el Re-
24 gistro de la Propiedad Inmueble, me solicitan transcriba
25 los artículos del Reglamento de Copropiedad y Adminis-



B 011440839

tración que han sido modificados y los nuevos que han 26
sido incorporados, los que HAN QUEDADO REDACTADOS de la 27
siguiente forma: **DESTINO DE LAS DIFERENTES PARTES DEL** 28
EDIFICIO.- a) Sectores de Propiedad exclusiva.- ARTICULO 29
TERCERO: Los sectores de propiedad exclusiva podrán ser 30
destinados para vivienda, actividad comercial, pro- 31
fesional y/o consultorios médicos, sede y actividades 32
propias de sociedades comerciales o civiles, asociacio- 33
nes y/o fundaciones, ejerciendo en cuanto a ellos los 34
derechos que emergen del dominio sin más limitaciones 35
que las establecidas en el artículo sexto de la ley 36
trece mil quinientos doce y las que resulten de lo dis- 37
puesto en el presente reglamento.- De requerirse habili- 38
tación municipal o de otra índole conforme al destino de 39
la unidad, los trámites y gastos de la misma, así como 40
los gastos necesarios para la eventual adaptación de la 41
unidad al nuevo destino, serán por cuenta, riesgo y a 42
cargo exclusivo del propietario.- **ARTICULO CUARTO:** a) 43
Queda terminantemente prohibido sin limitaciones desti- 44
nar las unidades funcionales a toda actividad que pueda 45
afectar la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad y 46
buen nombre del consorcio, así como destinar las mismas 47
a pensión y alojamiento de pasajeros, como al arriendo o 48
subarriendo parcial de los ambientes que las componen.- 49
b) Se requerirá la autorización del noventa y cinco por 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12830



GRACIELA INES ZITTA
ESCRIBANA
MAY. 3635
B 011440840

TESTIMONIO

1 ciento (95 %) de los propietarios, a cuyo efecto se
2 aplicará el cómputo de los porcentuales establecidos en
3 el presente reglamento, para que los propietarios puedan
4 dividir los sectores de propiedad exclusiva y vender las
5 unidades resultantes, siempre y cuando no afecten luga-
6 res comunes, ni el normal funcionamiento de cada unidad,
7 en cuyo caso deberá observarse lo dispuesto en el arti-
8 culo septimo de la ley trece mil quinientos doce.- CAR-
9 GAS COMUNES Y CONTRIBUCIONES A LAS MISMAS.- ARTICULO NO-
10 VENO: Cada propietario está obligado a contribuir al
11 pago de las cargas comunes que devengue el uso, manteni-
12 miento y administración del edificio, en la proporción
13 que resulta de aplicar a ellas, el porcentual que co-
14 rresponde para su respectiva unidad, establecido en el
15 articulo septimo, con excepción de: a) el propietario de
16 la unidad funcional número uno, que solamente contri-
17 buirá al pago de los gastos provenientes del manteni-
18 miento y administración del edificio; y b) el propieta-
19 rio de la unidad funcional número 7, que sólo contri-
20 buirá al pago del noventa por ciento (90 %) de lo que le
21 pueda corresponder al porcentual de su unidad, debiendo
22 prorratearse el diez por ciento (10%) restante entre los
23 propietarios de las unidades funcionales N° 2, 3, 4, 5,
24 6, 10, 11 y 12 conforme al porcentual que le corresponde
25 a cada unidad; esta excepción sólo se mantendrá en tanto



B 011440840

la unidad funcional N° 7 sea destinada exclusivamente a 26
vivienda familiar; de dársele cualquier otro destino, 27
automáticamente caducará esta excepción.- REGIMEN DE USO 28
DE LOS SERVICIOS CENTRALES.- ARTICULO UNDECIMO: Los ser- 29
vicios centrales son los siguientes: agua caliente y se- 30
cadero de ropa. El funcionamiento de los servicios cen- 31
trales tendrá la duración mínima que a continuación se 32
indica: Agua caliente: los termotanques deberán funcio- 33
nar permanentemente a fin de mantener setenta grados de 34
temperatura. Secadero de ropa: La válvula del circuito 35
de secaderos deberá estar abierta diariamente como mí- 36
nimo de siete a catorce horas para asegurar una tempera- 37
tura máxima de 40° C para agua en radiador del secador y 38
para asegurar en ese lapso la prestación del servicio. 39
Estos servicios no podrán ser suprimidos ni disminu- 40
dos.- OBLIGACIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS.- AR- 41
TICULO VIGESIMO PRIMERO: Uno: Cada propietario se obliga 42
a sí mismo a: a) Comunicar por escrito al Administrador 43
su nombre y apellido, así como el domicilio que consti- 44
tuye, a los efectos de las notificaciones y/o citaciones 45
a que hubiera lugar, teniéndose por constituido el del 46
departamento en caso de silencio. Estas constancias de- 47
berán ser consignadas por el Administrador en el Regis- 48
tro de Propietarios que deberá llevarse.- b) Comunicar 49
por escrito el nombre y apellido al Administrador, de la 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



GRACIELA INES ZITTA
ESCRIBANA
MAT. 3036

TESTIMONIO

B 011440841

1 persona a quien haya cedido y/o locado el uso de la uni-
2 dad.- c) Ejecutar de inmediato en la unidad de su pro-
3 piedad, los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda
4 representar daños y/o inconvenientes a los demás copro-
5 pietarios, siendo responsable de los daños resultantes
6 del incumplimiento de esa obligación.- d) Solicitar au-
7 torización escrita del Administrador para iniciar en el
8 interior de su departamento u otros sectores de propie-
9 dad exclusiva, reparaciones o reformas de cualquier na-
10 turaleza que ellas fueran.- En caso de discordia entre
11 el administrador y el propietario, el primero deberá
12 convocar para dentro de los quince días a Asamblea, la
13 que deberá decidir en definitiva.- No reuniéndose la
14 Asamblea o no pronunciándose al respecto, el propietario
15 podrá, bajo su responsabilidad ejecutar los trabajos
16 proyectados.- e) Permitir, toda vez que sea necesario al
17 administrador y/o personas encargadas de proyectar, ins-
18 peccionar o realizar trabajos de interés común, el ac-
19 ceso al departamento o simplemente cuando el Administra-
20 dor presuma que se están produciendo deterioros que per-
21 judiquen partes comunes del edificio.- f) Cumplir y ha-
22 cer cumplir el presente Reglamento y las normas internas
23 del edificio, a las personas que a cualquier título se
24 encuentren gozando de la posesión del departamento.- g)
25 Efectuar los pagos a que está obligado en el domicilio



B 011440841

del Administrador.- Dos) Ningún copropietario podrá: a) 26
Decorar o pintar los frentes exteriores o interiores con 27
tonalidades o colores diversos de los empleados en el 28
conjunto del edificio, dado que las pinturas y refaccio- 29
nes externas sólo podrán ser efectuadas por el adminis- 30
trador mediante la contribución de todos los copropieta- 31
rios; b) Colocar carteles o usar procedimientos de pro- 32
paganda que puedan perjudicar la estética o buen nombre 33
del edificio o colocar chapas de profesionales en la 34
puerta o ambientes generales de la entrada principal del 35
edificio; c) Ningún propietario podrá destinar su unidad 36
a usos o fines distintos de los contemplados en el arti- 37
culo tercero y en especial a usos industriales, taller- 38
es, gimnasios, academias de baile y afines, velatorios 39
u otros ramos similares, oficinas de remates o casas de 40
comidas, como tampoco destinarlas a usos contrarios a 41
la moral y buenas costumbres o a fines distintos de los 42
previstos en este Reglamento o a actividades que produz- 43
can ruidos o trepidaciones molestas, emanaciones u olo- 44
res ofensivos y/o daffinos o molestos; además de las li- 45
mitaciones anteriores, el local de negocio unidad número 46
uno no podrá ser dedicado a gomería, tapicería y mecá- 47
nica de autos, talleres mecánicos, bar, juegos electró- 48
nicos, manipulación de elementos inflamables y explosi- 49
vos, expendio de bebidas y alimentos u otros ramos simi- 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.990



GRACIELA INES ZITTA
ESCRIBANA
MAT. 3636
B-011440042

TESTIMONIO

1 lares, o afines.- Tres: Los copropietarios que adquirieren
2 sus departamentos deberán atenerse a lo siguiente: a)
3 Que forme parte del contrato de locación el presente
4 reglamento; b) Que cumplan tanto el propietario como el
5 inquilino con todas las formalidades establecidas en el
6 presente Reglamento para el caso de venta o cesión.- El
7 propietario será responsable directo ante la comunidad
8 de todos los actos de su inquilino.- REPRESENTACION Y
9 ADMINISTRACION.- ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Son órganos
10 de representación, administración y deliberación de la
11 comunidad: a) La Asamblea de Propietarios; b) El Consejo
12 de Administración; y c) El Administrador.- ARTICULO VI-
13 GESIMO TERCERO BIS: El Consejo de Administración estará
14 integrado por tres (3) copropietarios elegidos al cele-
15 brarse la Asamblea Ordinaria Anual, Durarán un (1) año
16 en sus funciones y podrán ser reelegidos. Sólo podrán
17 tomarse las medidas que sean resueltas por el voto uná-
18 nime de todos los integrantes del Consejo de Adminis-
19 tración. Tendrá como funciones: a) Realizar el control
20 de gastos e inversiones; b) Aprobar toda inversión o mo-
21 dificación que no sea de competencia de la Asamblea Or-
22 dinaria o Extraordinaria; c) Asesorar al Administrador
23 en aquellas cuestiones que el Consejo de Administración
24 estime oportunas.- Con anticipación suficiente los temas
25 a tratar serán comunicados por el Consejo de Administra-



B 011440842

ción a los demás copropietarios, quienes podrán hacer 26
llegar sus observaciones y sugerencias al respecto.- AR- 27
TICULO VIGESIMO NOVENO: Los copropietarios para sus de- 28
liberaciones y decisiones celebrarán asamblea ordinaria 29
y extraordinaria que tendrán lugar bajo los mismos prin- 30
cipios en orden a convocatoria y constitución.- En la 31
primera Asamblea que celebre, el consorcio, deberá fijar 32
el mes de cada año en que se celebrarán las ordinarias 33
en el futuro, debiendo mediar entre el cierre del ejer- 34
cicio y el mes fijado, por lo menos dos meses.- Acerca 35
de la forma de llevarse a cabo las Asambleas, se esta- 36
blece lo siguiente: a) **CITACION Y LUGAR:** La citación, 37
con indicación del carácter y asuntos a tratarse se re- 38
mitirá por intermedio del administrador a los integran- 39
tes del Consorcio o a sus representantes debidamente de- 40
signados, al domicilio legal por ellos constituido o en 41
su defecto al de la unidad objeto de la propiedad, con 42
una anticipación no menor de diez días para las Asam- 43
bleas Generales Ordinarias y no menor de cinco días para 44
las Extraordinarias.- Las reuniones se celebrarán en el 45
lugar que fije el Administrador a la hora que la cita- 46
ción indique; b) **CLASES DE ASAMBLEAS:** Las Asambleas se- 47
rán Ordinarias o Extraordinarias de acuerdo con lo que 48
se dispone a continuación. Solo podrán intervenir en las 49
mismas aquellos condóminos que estén atrasados en no más 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.980



GRACIELA INES ZITTA
ESCRIBANA
MAY. 3635

TESTIMONIO

Graciela Ines Zitta

B 011440843

1 de un mes en sus obligaciones de pagos al consorcio por
2 cualquier concepto que sea, de acuerdo con el informe
3 que al respecto suministre el Administrador.- Uno) ASAM-
4 BLEA GENERAL ORDINARIA: Tendrán lugar en las oportuni-
5 das señaladas.- En estas Asambleas serán considerados el
6 balance, inventario, rendición de cuentas e informe que
7 presente el Administrador relativo al ejercicio vencido,
8 así como también el plan de gastos para el ejercicio ve-
9 nidero, a fin de ajustar el mismo una vez aprobado, las
10 cuotas mensuales correspondientes a los distintos depar-
11 tamentos.- Si fracasara la primera convocatoria por
12 falta de quórum, se celebrará la Asamblea media hora
13 después en segunda convocatoria. Esta segunda convocato-
14 ria tendrá lugar cualquiera sea el número de copropieta-
15 rios presentes y/o porcentajes que les corresponda de
16 acuerdo al artículo séptimo.- En segunda convocatoria
17 quedarán definitivamente aprobados el plan de gastos
18 presentado por el administrador, si no media en su con-
19 tra la mitad más uno de los votos presentes.- En el caso
20 de que no concurrieran ninguno de los copropietarios, a
21 la segunda convocatoria, el Administrador dejará cons-
22 tancia en el Libro de Actas, con transcripción del Orden
23 del Día y llamará a nueva Asamblea.- En caso de que a
24 ésta no concurriera ninguno de los copropietarios, que-
25 dará automáticamente aprobado el balance, inventario y



B 011440843

cuenta de gastos presentados por el Administrador.- Dos: 26
ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS: Se celebrarán cada vez que el 27
Administrador lo considere necesario o cuando un grupo 28
de copropietarios que represente por lo menos el veinti- 29
cinco por ciento de los votos de los integrantes del 30
consorcio lo solicite por escrito al Administrador.- En 31
caso de no obtenerse "quórum" suficiente, podrán los in- 32
teresados por sí o por intermedio del administrador, so- 33
licitar al Juez la citación que prescribe el artículo 34
décimo de la ley trece mil quinientos doce.- c) **PRESI-** 35
DENCIA: Las Asambleas serán presididas por el copropie- 36
tario presente que a ese efecto se designe.- En el acto 37
de la constitución de las mismas, deberá procederse a la 38
designación de uno o dos copropietarios para firmar el 39
acta respectiva conjuntamente con el Presidente.- La 40
primera Asamblea será presidida por el Administrador.- 41
El Presidente tendrá a su cargo la dirección de las de- 42
liberaciones de las Asambleas y tendrá voz y voto en las 43
mismas.- En ningún caso y bajo ningún concepto podrá el 44
administrador cuando sea propietario intervenir en las 45
votaciones de la Asamblea en las que se traten cuestio- 46
nes directamente atinentes a su gestión de administra- 47
dor.- d) **REGLAS PARA DELIBERAR:** Las reglas para las de- 48
liberaciones las sancionarán los propietarios constituí- 49
dos en reunión.- e) **QUORUM:** El quórum necesario para pō- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.990



GRACIELA INES ZITTA
ESCRIBANA
MAT. 3536
B-0117470844

TESTIMONIO

1 der sesionar se establece con la presencia de un número
2 de integrantes del consorcio cuyos votos representen más
3 del cincuenta por ciento.- Se exceptúa el supuesto con-
4 templado en el inciso b) del presente artículo, relativo
5 a la segunda convocatoria.- f) COMPUTO DE VOTOS: Cual-
6 quiera sea la clase de asuntos sometidos a la considera-
7 ción de los integrantes del consorcio, así como la mayo-
8 ría exigida por este Reglamento, el voto de cada propie-
9 tario tendrá el valor fijado en el artículo séptimo.- g)
10 MAYORIAS NECESARIAS: Uno) UNANIMIDAD: Se requiere el
11 voto de todos los integrantes del consorcio para resol-
12 ver sobre los siguientes asuntos: a) Para modificar y/o
13 resolver sobre los porcentuales establecidos para cada
14 unidad de propiedad exclusiva en consideración al todo
15 en el artículo séptimo; b) Para disponer la realización
16 de toda obra nueva que afecte partes comunes, el agre-
17 gado de nuevos pisos o construcciones sobre el último
18 construido o excavaciones o sótanos bajo la planta baja
19 o subsuelo existente; c) Para hipotecar el edificio y el
20 terreno sobre el cual se asienta.- Dos) NOVENTA Y CINCO
21 POR CIENTO: Se requiere el voto del Noventa y cinco por
22 ciento de los votos de los propietarios conforme la pro-
23 porción de los porcentuales para resolver sobre los si-
24 guientes asuntos: a) Para modificar y/o resolver sobre
25 la calidad de ocupación destinada a las respectivas par-



B 011440844

tes comunes del edificio; b) Para realización de innova- 26
ciones y/o mejoras en el edificio; c) Para modificar el 27
presente reglamento o normas internas del edificio, así 28
como también el régimen de uso de los servicios centra- 29
les establecidos en el artículo undécimo.- Tres: MAYORIA 30
DE DOS TERCIOS: Se requiere el voto de los dos tercios 31
del total de los votos del consorcio para remover al ad- 32
ministrador luego de vencido el plazo fijado para el 33
primero en el artículo transitorio.- Cuatro: SIMPLE MA- 34
YORIA: Se requiere el voto de la simple mayoría, o sea 35
la mitad más uno de los votos presentes en las Asam- 36
bleas, para resolver cualquier otro asunto incluido en 37
el Orden del Día; h) REPRESENTACIONES: Los copropieta- 38
rios podrán hacerse representar en las reuniones por 39
mandatarios, para lo cual será suficiente la presenta- 40
ción de una carta poder certificada por Escribano pú- 41
blico, Banco o el Administrador.- Un mismo mandatario no 42
podrá representar a más de tres.- El administrador no 43
podrá actuar como mandatario de ningún copropietario.- 44
En caso de existir un condominio por alguna de las uni- 45
dades, los titulares de él, deberán unificar representa- 46
ción; f) AUSENTES: Las resoluciones de las Asambleas se- 47
rán definitivas y válidas aún para los copropietarios 48
que no hubieran concurrido a ellas, los que no podrán 49
formular reclamación alguna fundada en su ausencia.- El 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.990



GRACIELA INES ZITTA
ESCRIBANA
MAT. 3536

TESTIMONIO

B 011440845

1 administrador comunicará las resoluciones de las Asam-
2 bleas a los ausentes, por carta certificada.- Las reso-
3 luciones que recaigan sobre puntos del Orden del día,
4 definidos en él como Asuntos varios, o generales, sólo
5 podrán tener valor como recomendaciones.- ARTICULO TRI-
6 GESIMO TERCERO: Para el caso de que el Reglamento ante-
7 riormente vigente se advirtiere la existencia en la le-
8 tra expresa o en el espíritu de alguna oposición, con-
9 tradicción y/o divergencia respecto de los contenidos de
10 las modificaciones al Reglamento aprobadas por la Asam-
11 blea General Extraordinaria de fecha 19 de noviembre de
12 1998, deberá entenderse que tienen eficacia y plena va-
13 lidez legal las modificaciones aprobadas en la citada
14 Asamblea Extraordinaria, siendo de ninguna validez las
15 disposiciones del anterior reglamento en estos supues-
16 tos.- Será parte integrante y complementaria del pre-
17 sente, el Reglamento interno, cuyo anteproyecto será
18 redactado por el representante legal, a fin de ser some-
19 tido a la deliberación de la primera Asamblea General
20 que se realice y cuyo cumplimiento después de aprobado
21 por la mencionada Asamblea, será obligatorio para todos
22 los propietarios, locatarios y tenedores eventuales y
23 para los visitantes y proveedores de aquellos.- El Re-
24 glamento Interno será fijado en los lugares comunes del
25 edificio que el Representante Legal determine.- ARTICULO



B 011440845

TRANSITORIO: Por el plazo de dos años, a contar desde el 26
1 de septiembre de 1998 y mientras sea destinada a vi- 27
vienda, continuará para el propietario de la unidad fun- 28
cional 7 la dispensa total del pago de expensas comunes 29
que permanecerán siendo abonadas a prorrata por las uni- 30
dades 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11 y 12.- Y YO LA ESCRIBANA AU- 31
TORIZANTE DEJO CONSTANCIA: 1) LES CORRESPONDE a los ac- 32
tuales titulares a mérito de los siguientes anteceden- 33
tes: UNIDAD FUNCIONAL 1: Por escritura del 11 de febrero 34
de 1989, pasada ante el Escribano de esta ciudad Ricardo 35
Alfredo Paurici, al folio 97 del Registro 146 de su ads- 36
cripción, los cónyuges Relja Koncar y Delia Eva Ascani 37
de Koncar, le donaron a sus hijas Milena Koncar y Gera- 38
lina Koncar, la nuda propiedad de la unidad citada, re- 39
servándose el usufructo para ellos, la que en testimonio 40
se inscribió en la matrícula F.R. 20-944/1.- UNIDADES 41
FUNCIONALES 2, 3, 4, 5, 6, y 12: Por escrituras de fecha 42
27 de agosto de 1998, pasadas a los folios 314, 318, 43
322, 326, 330, 334, y 342, del presente Registro, la so- 44
ciedad "Flagma S.A." adquirió las citadas unidades a la 45
sociedad "S.P.M. Sistema de Protección Médica S.A.", las 46
que en testimonios se inscribieron en las matrículas: 47
FRE. 20-944/2/V, FRE. 20-944/3/VI, FRE. 20-944/4/VII, 48
FRE. 20-944/5/VIII, FRE. 20-944/6/IX, y FRE. 20- 49
944/12/III.- UNIDAD FUNCIONAL 7: Por escritura de fecha 50



ACTUACION NOTARIAL
LEY 12.500



GRACIELA INES ZITTA
ESCRIBANA
MAY. 3636

TESTIMONIO

B 011440846

1 28 de junio de 1968, pasada ante el Escribano de esta
2 ciudad don Fausto D.Capparelli, al folio 5918, del Re-
3 gistro 277 de su adscripción, se dividió el condominio y
4 se le adjudicó al Señor José Gutelman la unidad citada,
5 la que en testimonio se inscribió en la matrícula 20-
6 944/7.- UNIDAD FUNCIONAL 8: Por escritura del 8 de
7 abril de 1996, pasada ante el Escribano de esta ciudad,
8 Roberto Luis Rossetti, titular del Registro 364, Sil-
9 vina Gabriela Rodriguez Araujo adquirió del señor Do-
10 mingo Oscar Messina la unidad, lo que en testimonio se
11 inscribió en la matrícula F.R.E. 20-944/8, UC XI.- UNI-
12 DAD FUNCIONAL 9: Por escritura de fecha 21 de marzo de
13 1994, pasada ante la Escribana de esta ciudad doña Elba
14 Noemi Fernandez, al folio 116, del Registro 922 a su
15 cargo, la sociedad "Domicar S.A." adquirió de "Tecnolo-
16 gía Integral Médica T.I.M. Sociedad Anónima", la unidad
17 citada, la que en testimonio se inscribió en la matri-
18 cula FRE. 20-944/9/XII.- UNIDAD FUNCIONAL DIEZ: Por es-
19 critura de fecha 12 de mayo de 1999, pasada ante el Es-
20 cribano Gustavo Horacio Pinasco, al folio 2832, del Re-
21 gistro 1503 a su cargo, el señor Oscar Mario Salvi, ad-
22 quirió de la sociedad "Flagma S.A.", la unidad citada,
23 la que en testimonio se inscribió en la matrícula FRE
24 20-944/10/I.- UNIDAD FUNCIONAL 11: Por escritura de fe-
25 cha 29 de marzo de 1999, pasada ante la Escribana de



B 011440846

esta ciudad Maria Roberts, al folio 318, del Registro 26
789 de su adscripción, los señores Lucia Guelfi y Juan 27
Carlos Santos adquirieron de la sociedad "Flagma S.A.", 28
la unidad citada, la que en testimonio se inscribió en 29
la matricula FRE. 20-944/11/II.- 2) CON LOS CERTIFICA- 30
DOS expedidos por el Registro de la Propiedad con fecha 31
30 de julio de 1999, los de dominio bajo los números 32
469.691, 469.684, 469.683, 469.682, 469.681, 469.680, 33
469.685, 469.686, 469.687, 469.688, 469.689, 469.690, y 34
el de inhibiciones con fecha 30 de julio de 1999, bajo 35
el número 469.696, SE JUSTIFICA: Que los otorgantes no 36
tienen inhibición que les impida disponer de sus bienes; 37
que el dominio de las unidades relacionadas constan ins- 38
criptos a nombres de los otorgantes, sin restricción, ni 39
modificación alguna y en la forma expuesta, dejando 40
constancia que sobre la Unidad funcional 1, se encuentra 41
anotado usufructo de por vida a favor de los señores 42
Relja Koncar y Delia Eva Ascani de Koncar; que la unidad 43
funcional 7 se encuentra afectada a bien de familia; y 44
que sobre la unidad funcional 8 se encuentra anotada una 45
hipoteca a favor del señor Domingo Oscar Messina.- ME 46
SOLICITAN los comparecientes expida testimonio de la 47
presente a efectos de su inscripción en el Registro de 48
la Propiedad.- LEIDA Y RATIFICADA, así la otorgan y fir- 49
man, ante mí, doy fe.- H.R.HERRERA.- G.KONCAR.- 50



ACTUACION NOTARIAL

LEY 12.990



TESTIMONIO

B 011440847

1 O.M.SALVI.- L.GUELFY.- J.C.SANTOS.- Ante mí: GRACIELA
2 INES ZITTA.- Hay un sello.- CONCUERDA con su escritura
3 matriz que pasó ante mí al folio 346 del Registro 1353 a
4 mi cargo.- ✓ PARA EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS/expido el
5 presente PRIMER TESTIMONIO en once sellos de actuación
6 notarial numerados correlativamente del B011440837, al
7 presente que sello y firmo en Buenos Aires, a dieciocho
8 de agosto de mil novecientos noventa y nueve.-

GRACIELA INES ZITTA
ESCRIBANA
MAT. 3636

17 GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
Buenos Aires, 24-08-99
18 INSCRIPCIÓN: Modificación de Reglamento
19 En la Matricula N.º Fe 20-944/0
20 MINISTERIO DE JUSTICIA, SECRETARIA DE ASUNTOS REGISTRALES

PAULA GABRIELA CHIFFEY
MINISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLES

25



B 011440847

24 VIII 99

712995

CAJA N° 53



24 AGO. 1999 156035

- 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

27

27