

## Modelo de Escrito

### REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PRIMER TESTIMONIO. ESCRITURA NUMERO . . . . . En la ciudad de . . . . . , provincia de . . . . . , a los . . . . . días del mes de . . . . . de 19 . . . . . , ante mí Escribano Autorizante comparece el señor . . . . . , de estallo civil . . . . . , domiciliado en la calle . . . . . N° . . . . . , de esta ciudad, de profesión , quien acredita identidad con . . . . . N° . . . . . , persona hábil, mayor de edad de este vecindario, de mi conocimiento, doy fe, como así también de que concurre a este acto en nombre, en representación y en su carácter de socio gerente con uso de la firma social de . . . . . , con domicilio en la calle . . . . . N° . . . . . , de esta ciudad, acreditando la existencia de la sociedad y el carácter invocado con el contrato respectivo, otorgado por escritura de fecha . . . . . de . . . . . de 19 . . . . . , al folio N° . . . . . de este Registro, inscripto en el Registro Público de Comercio el día . . . . . de . . . . . de 19 . . . . . bajo el numero . . . . . , al folio . . . . . , del Libro N° . . . . . de Sociedades. Y el compareciente dice: «Que la sociedad que representa . . . . . , es a la fecha la única propietaria. de la finca edificada en el lote de terreno, ubicado en el Partido de . . . . . , paraje denominado . . . . . , jurisdicción de la provincia de . . . . . , designado con el número de la manzana . . . . . , compuesto de . . . . . metros de frente por . . . . . metros de fondo y linda por su frente al . . . . . con calle en medio con la manzana . . . . . , por su costado al . . . . . con el lote . . . . . ; por su otro frente al . . . . . con la futura calle . . . . . y por su otro costado al . . . . . con el lote . . . . . , con una superficie de . . . . . metros cuadrados . . . . . decímetros cuadrados. Según el plano aprobado por la Dirección General de Rentas de la provincia de . . . . . , característica, el terreno designado como lote . . . . . , manzana . . . . . , da frente a la calle . . . . . y está ubicado a . . . . . metros de la calle . . . . . y a . . . . . metros de la calle , compuesto de las mismas medidas y linderos que se han citado. Sus ángulos Son rectos. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción . . . . . , Sección . . . . . , Manzana . . . . . , Parcela . . . . . .Le corresponde a la sociedad por compra que hizo a Don . . . . . y a doña . . . . . según escritura de fecha . . . . . de . . . . . de 19 . . . . . pasada ante el escribano . . . . . del partido de . . . . . al folio del Registro N° . . . . . , a su cargo, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad de . . . . . , el . . . . . de . . . . . 19 . . . . . , en la matrícula del partido de . . . . . Con los certificados que se agregan a la presente se acredita, con el expedido por el Registro con fecha . . . . . de . . . . . de 19 . . . . . bajo N° . . . . . , que el dominio consta inscripto a nombre de la sociedad vendedora con domicilio en . . . . . , compra-venta . . . . . / . . . . . / . . . . . Escribano . . . . . , quien no se encuentra inhibida para disponer de sus bienes y que el deslindado no reconoce embargo, hipoteca, ni otro derecho real. Y el compareciente continúa diciendo: Que la sociedad que representa en uso de sus facultades y como única propietaria, ha dispuesto colocar dentro del Régimen de la Propiedad Horizontal a la mencionada finca, dando cumplimiento a las disposiciones de la ley 512 decretos reglamentarios y demás disposiciones complementarias, acuerdan y redactan el Reglamento de Copropiedad y Administración en la forma siguiente: - - - - PRIMERO: A los efectos de este instrumento, de acuerdo con el artículo noveno de la ley 512, queda constituirlo el Consorcio de Copropietarios de la finca ubicada en el partido de . . . . . , pasaje denominado . . . . . , jurisdicción de la provincia de . . . . . , de la calle . N° . . . . . , que será representada por el Administrador que se designe integrado por los titulares de dominio de las unidades funcionales y de las partes comunes en la proporción que más adelante se indica. - - - - SEGUNDO: El edificio con . . . . . unidades a construir, en construcción y . . . . . construidas de acuerdo con el plano aprobado antes citado, característica . . . . . , del que se agrega una copia al presente y cuyas especificaciones forman parte integrante de este instrumento, consta de PLANTA BAJA Y . . . . . PISOS ALTOS, con un total de . . . . . UNIDADES. FUNCIONALES y ofrece la siguiente división destinada a sectores independientes para propiedad exclusiva o unidades funcionales y/o polígonos, siendo además su respectivo porcentual de dominio a saber: UNIDAD FUNCIONAL NUMERO UNO, integrada por el polígono CERO, CERO, CERO, UNO (00~01), tiene una superficie cubierta de . . . . . metros cuadrados . . . . . decímetros cuadrados, lindando al . . . . . con el polígono 00-0X. UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DOS: Integrada por el polígono CERO, CERO, CERO, DOS, con una superficie cubierta de . . . . . metros cuadrados . . . . . decímetros cuadrados, que es la superficie total del polígono y de la unidad funcional; lindando al . . . . . con el polígono 00-0X y al . . . . . con el polígono 00-0X. UNIDAD FUNCIONAL NUMERO TRES: SUPERFICIES COMUNES: En la Planta Baja: una superficie cubierta de . . . . . metros cuadrados semi cubierta de . . . . . metros cuadrados; descubierta de . . . . . metros cuadrados, muros y tubos: . . . . . decímetros cuadrados, lo que hace una superficie común total en esa planta de . . . . . metros . . . . . decímetros cuadrados; en PRIMER PISO: cubierta de . . . . . metros cuadrados . . . . . decímetros cuadrados, semicubierta de . . . . . metros cuadrados; muros y tubos . . . . . decímetros cuadrados, lo que hace una superficie común total en esa planta de . . . . . metros cuadrados . . . . . decímetros cuadrados; en SEGUNDO PISO: y en TERRAZA una superficie cubierta de . . . . . metros

cuadrados y descubierta de . . . . metros cuadrados; muros y tubos . . . . metros cuadrados, total de la superficie común en esa planta de . . . . metros cuadrados. SUPERFICIE COMUNES TOTALES : Cubierta . . . . metros cuadrados; Semicubierta . . . . metros cuadrados . . . . decímetros cuadrados; Descubierta de . . . . metros cuadrados; Muros y Tubos de . . . . metros cuadrados; total de . . . . metros cuadrados . . . . decímetros cuadrados - - - - . TERCERO: Las unidades Precedentemente citadas les corresponde los siguientes

porcentuales, en relación al valor conjunto de la propiedad, en el estado actual de construcción y con carácter «Provisorio» hasta la terminación de la construcción de las unidades. Unidades Funcionales : Uno CERO entero . . . . DIEZMILESIMOS : Unidad funcional: Dos UN entero . . . . CIENMILESIMOS. - - - - CUARTO: Cada propietario es dueño exclusivo de su departamento y co-propietario sobre el terreno o sobre las cosas de uso común del edificio, enumeradas en el artículo siguiente, en igual proporción que la indicada precedentemente para cada unidad funcional. - - - - QUINTO: Son propiedad común de todos los propietarios, además de las partes del edificio enumeradas en el artículo segundo de la ley 512 y en consideración a las características propias del edificio: a) El terreno, los cimientos, muros, tubos, muros maestros, estructuras resistentes, vigas, lozas, techos, azoteas comunes, espacios de aire y luz; b) Los conductos de distribución de agua, luz, pozos, desagües cloacales y pluviales, presente o que se coloquen en el futuro para uso común, debiendo entenderse incluidas sus redes troncales y expresamente excluidas las redes internas de distribución de cada unidad; c) La entrada común, patios exteriores, pasajes, escaleras y lugares de acceso, espacios semicubiertos y descubiertos común de planta baja; d) Los tabiques o muros divisorios de las distintas unidades entre sí, o que las separen de espacios comunes; e) Los tanques generales de agua y sus instalaciones accesorias; f) En general todos los artefactos existentes o que se coloquen en el futuro para beneficio común y todas aquellas partes del edificio sobre los cuales no puedan acreditarse propiedad exclusiva, fundados en títulos de adquisición, haciendo la salvedad que son propiedad exclusiva de cada unidad, los respectivos artefactos sanitarios de los baños, cocinas y teléfonos; g) La renta de la locación para propaganda en lugares de propiedad común; h) Cualquier otra fuente de recursos del consorcio; i) La propietaria aclara bajo fe de juramento y con la obligación, de que la unidad de la planta baja a construirse y que se designa con el número . . . . , será destinada a portería y que una vez aprobado definitivamente el plano en esta parte, dicha unidad pasará a revestir como superficie común o propia en condominio, al efecto de aplicar su destino como tal. - - - - SEXTO: Cada propietario, con la salvedad del artículo anterior, podrá usar de los bienes comunes conforme su destino, al igual que las visitas, familiares, proveedores y personal de servicio dentro de lo establecido en el artículo primero y tercero de la ley 512 y las normas que se establezcan mediante el respectivo reglamento interno a los efectos de los artículos sexto y décimo de la misma ley. - - - - SEPTIMO: Las unidades serán destinadas a casa-habitación, o a cualquier otra ocupación a opción de los propietarios y/o miembros de su familia o a quienes los propietarios cedan, alquilen, o de otra forma transfieran sus derechos, pudiendo instalarse en dichos departamentos, oficinas o consultorios o darles otro destino a opción de cada propietario, rigiendo solamente las limitaciones establecidas en los artículos sexto y séptimo de la ley 512 y las que resulten del presente reglamento. Toda modificación que se realice en las unidades de propiedad exclusiva, dentro de lo prescripto por el artículo quinto de la mencionada ley, requerirá la aprobación previa de un profesional de título habilitante y la autorización respectiva de la Administración, en su defecto, o en caso de oposición del administrador, resolverá la Asamblea por simple mayoría de votos totales. - - - - OC TAVO: Son cargas comunes que deben soportar todos los propietarios en la proporción de sus respectivos porcentuales establecidos en el artículo octavo de la ley 512, las que ocasionen el uso, mantenimiento y administración del edificio, como ser gastos de administración, sueldos, impuestos, tasas, contribuciones que afectan al inmueble en común, reparaciones y acciones de conservación, obras nuevas, mejoras, créditos que fueron ordenados en la forma en que se prevee y/o en general todas las que demandan los actos del administrador dentro del cumplimiento de sus mandatos. - - - - NOVENO : Cada propietario contribuirá : a) con un importe igual al . . . . por mil de la valuación realizadas por la Dirección General Inmobiliaria o el monto que la Asamblea fije, a efectos de formar un fondo de reserva para hacer frente a situaciones de emergencia. Dicho fondo de emergencia será incrementado con lo recaudado en concepto de locación por propaganda, con los recargos que fije la Asamblea por usos extraordinarios de servicios comunes y con las demás sumas que perciba el consorcio por la explotación de cualquier otra fuente de recursos de propiedad común; b) Mensualmente con la cuota que la administración fije, en base al presupuesto anual, sujeto a oportuno reajuste. A los efectos de la determinación del monto con que cada propietario deberá contribuir al pago de las expensas por «Cargas Comunes», se procederá en la siguiente forma: El administrador someterá anualmente a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios un cálculo del monto que presumiblemente asumirán las cargas comunes en el ejercicio venidero. Aprobando dicho cálculo queda obligado cada propietario a abonar por adelantado del primero al cinco de cada mes, la suma que resulte de aplicar el porcentual que correspondía, a su unidad, al monto calculado, redondeando cantidades, debiendo ajustarse los saldos al resultado que arroje el balance que apruebe la asamblea; c) El copropietario que no cumpliera con el pago de las cuotas para gastos ordinarios, dentro de los primeros cinco días corridos de comenzado cada período

y/o con el aporte que le corresponda para formar o reponer el fondo de reserva, en los plazos previstos y/o con lo que correspondan para gastos extraordinarios en los plazos que fije la Asamblea y/o con el pago de toda otra suma por cualquier concepto vinculado a la copropiedad del inmueble, se constituirá en mora de pleno derecho y abonará desde la fecha, en que debió efectuarse el pago y hasta que satisfaga su deuda, un interés compensatorio a favor de quien resultara haber adelantado los fondos, del . . . . % mensual de la deuda. Sin perjuicio de ello una vez transcurrido . . . . días corridos desde la fecha máxima en que debió realizarse el pago, previa notificación por telegrama colacionado que hará el administrador, el propietario moroso podrá ser demandado por vía ejecutiva y para obtener el cobro, el consorcio podrá por intermedio del administrador representante solicitar el embargo de bienes del deudor, y su inhibición general y/o la venta en público remate, del departamento de su pertenencia o de otros bienes que tuviere. Será título ejecutivo para el cobro el Certificado de deuda expedido por el Administrador de Conformidad a las atribuciones que le confiere el artículo sexto del decreto número 734/49, con constancias de la cantidad líquida exigible. Las prórrogas o plazos que el administrador y/o el consorcio concedan así como los pagos que reciban en cualquier forma y condiciones no importará renovación en ningún caso. - - - - DECIMO: Inciso a) En caso de venta, cesión y/o transferencia de alguna unidad, su propietario queda obligado a comunicar al Administrador con debida anticipación, el nombre, apellido y domicilio del adquirente y escribano designado para suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio, debiendo asimismo exigir del adquirente, que en la escritura exprese conformidad con el presente Reglamento, debiendo ceder a aquél su cuota parte de reserva de la Administración para la atención de los gastos comunes y extraordinarios si los hubiere. Inciso b) Es condición indispensable para liberarse de responsabilidades el tramite del dominio de una unidad que en la respectiva escritura se entregue el certificado expedido por el Administrador sobre inexistencia de deudas por gastos y expensas comunes, a que alude el artículo sexto del decreto 734/49 y notifique en forma fehaciente al Administrador de la fecha de la venta. - - - - DECIMO PRIMERO: Inciso a) Son órganos de representación y administración de la comunidad: 1°) El administrador; 2°) La Asamblea de propietarios. Inciso b) El administrador, designado y removido por la Asamblea mediante el voto de los propietarios que representen como mínimo más del . . . . % del porcentual, aplicándose a los efectos del cómputo de votos, los porcentuales establecidos precedentemente y su designación podrá recaer en uno de los copropietarios o en una persona extraña a la comunidad. Tanto en el supuesto de renuncia, como en el de renovación, la entrega de la administración se formalizará dentro de los . . . . días, siempre que el consorcio y/o copropietarios estén al día en todos los pagos con respecto al Administrador. En ambos casos y cumplida la antedicha condición rendirá cuenta documentada de su gestión y hará entrega a su sucesor del Libro de Actas y Administración, testimonio del Reglamento de Copropiedad y Administración, planos y demás documentación que haga al edificio, a excepción de los comprobantes de pago. Inciso c) El administrador procederá como mandatario del Consorcio de Copropietarios, a los efectos de las prescripciones de la ley 512 y su decreto reglamentario 734/49. - - - - Son derechos y obligaciones del Administrador, además de las expresamente consignadas en las normas citadas, las siguientes: 1°) Ejecutar las resoluciones del Consorcio e interpretar y hacer cumplir el presente Reglamento y el Intemo del edificio. 2°) Pagar con los fondos del Consorcio, las cuentas y/o facturas de gastos de carácter común que se originen a raíz del uso que los ocupantes hagan del edificio y sus servicios, así como los necesarios a fin de mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro de la propiedad. 3°) Recaudar las cuotas fijadas por la Asamblea como contribución de los propietarios al pago de las cargas comunes. 4°) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo necesario en las partes comunes y de servicio del edificio hasta el límite que fije la asamblea, por simple mayoría de votos a cuyo fin podrá hacer uso del fondo de reserva. 5°) Llevar un libro de Administración y otro de actas, ambos rubricados por la oficina pertinente, donde quedará consignado las sumas abonadas para sufragar los gastos, de la propiedad y las Actas y resoluciones de las Asambleas de Copropietarios respectivamente. 6°) Llevar un Registro de Propietarios consignando el nombre y domicilio de los mismos, debiendo registrar en él todo cambio que al respecto se produzca. 7°) Remitir a los integrantes del consorcio con . . . . días de anticipación por lo menos, del señalado para la reunión de la Asamblea General Ordinaria, el Balance, Inventario y Rendición de Cuentas del ejercicio vencido, así como también un presupuesto de gastos y cálculos de recursos para el ejercicio venidero. 8°) Certificar las deudas por expensas comunes de acuerdo con el artículo sexto del decreto número 374/49, y en su caso, la copia de las Actas correspondientes conforme a lo establecido en el artículo quinto del mismo decreto. 9°) Custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentación, relacionada con el bien en conjunto. 10°) Llevar las cuentas corrientes de cada propietario y mantener al día la nómina y domicilio legal de los titulares de dominio de cada unidad. 11°) Representar al consorcio directamente o por apoderado, ante las autoridades públicas, ya sean ellas administrativas, fiscales, policiales, nacionales, provinciales o municipales y/o judiciales, en cualquier gestión o asunto que haga a los intereses del Consorcio de Propietarios. 12°) Verificar las infracciones al Reglamento de Copropiedad e Interno del edificio, procediendo conforme a sus propias atribuciones. 13°) Designar y despedir al encargado, suplente y demás personal del inmueble cuando lo considere necesario. 14°) Vigilar el estricto cumplimiento por parte de dicho personal, de las órdenes que se impartan, las que se consignarán en un libro especial, destinado a ese efecto y que

se hallará en la Portería. 15°) Atender las quejas de los propietarios, por el deficiente comportamiento del citado personal, las que se harán constar en el libro a que se ha hecho mención. 16°) Efectuar las citaciones para las Asambleas, sean ellas ordinarias o extraordinarias, valiéndose al efecto del medio que considere idóneo. 17°) Resolver, siendo ello posible, toda divergencia entre los propietarios u ocupantes de las unidades. 18°) Inspeccionar la propiedad e inclusive las unidades, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que beneficien a la comunidad. Inciso d) El administrador y representante legal del Consorcio queda expresamente facultado para actuar por sí o por intermedio de apoderado, en representación del Consorcio, en todos los asuntos judiciales y/o administrativos, que tenga pendientes o se le susciten en adelante en cualquier fuero o jurisdicción que sean, incluso Tribunales de Trabajo, Municipales de Faltas y de Policía, Administrativas y Comisiones de Conciliación, a cuyo efecto lo faculta para presentar ante los señores Jueces y demás autoridades judiciales que correspondan, con escritos, escrituras, documentos, testigos y todo género de pruebas, pudiendo formalizar peticiones o denuncias, iniciar y contestar demandas y reconveniones, prórrogas y declinar jurisdicción, oponer excepciones, decir de nulidad, tachar, recurrar, apelar, desistir de éste y otros derechos, comprometer en árbitros, arbitradores, juris o amigables componedores, prestar juramentos, fianzas y cauciones, nombrar toda clase de peritos, contadores, tasadores, martilleros; solicitar la venta y remate de los bienes de sus deudores y fiadores, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, cotejos de letras, autos de quiebra, desalojos y lanzamientos, celebrar arreglos y transacciones, cobrar, percibir, otorgar recibos y cartas de pago pedir y asistir a toda clase de audiencias, comparendos y juicios verbales, concursar civilmente a sus deudores, aceptar el nombramiento de interventor o síndico, en los juicios de quiebra en que sea parte o representarlo en tal carácter, conceder quitas y esperas, producir informaciones, solicitar la protocolización de toda clase de documentos, formular protestos y protestas, iniciar juicios sucesorios de los deudores, acciones criminales, correccionales y querellas contra terceros, pedir reparaciones de daños y perjuicios, careos, retractaciones y declaraciones indagatorias, prisiones preventivas, excarcelaciones, bajo fianza, deducir tercerías, renunciar a prescripciones adquisitivas, aceptar decisiones de bienes en pago, intentar los recursos de inconstitucionalidad e inaplicabilidad de la ley o doctrina legal, así como cualquier otro que autoricen las leyes de procedimientos y renunciar los que estime convenientes, pudiendo sustituir el presente mandato. Inciso e) El administrador queda autorizado para expedir; certificados sobre deudas por expensas comunes y copias de las Actas de las Asambleas, todo de acuerdo con lo dispuesto en los artículos sexto y quinto respectivamente del decreto reglamentario, así como certificar las firmas en las cartas Poderes para representar en Asamblea. DECIMO SEGUNDO: Cada ejercicio fi[1] DECIMO TERCERO: Los copropietarios para sus deliberaciones y decisiones celebrarán Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, que tendrán lugar bajo los mismos principios en orden a convocatoria y constitución. - - - - DECIMO CUARTO: CALESE ASAMBLEAS: 1°) ASAMBLEAS GENERALES ORDINARIAS: Tendrán lugar en el mes de Septiembre de cada año. En estas Asambleas serán considerados el Balance, Inventario, Rendición de Cuentas e informes que presente el Administrador relativo al ejercicio venidero, a fin de ajustar al mismo, una vez aprobado las cuotas correspondientes a los distintos departamentos, si fracasara la primera convocatoria por falta de «quorum» se celebrará la Asamblea media hora después en segunda convocatoria. Esta segunda convocatoria tendrá lugar cualquiera sea el número de copropietarios presentes y/o porcentajes que les correspondan. En segunda convocatoria, quedarán definitivamente aprobados el Balance, Inventario, Rendición de Cuentas y Plan de Gastos presentados por el Administrador, si no media en su contra la mitad más uno de los votos de los integrantes del Consorcio. En el caso de que no concurriera ninguno de los propietarios a la segunda convocatoria, el Administrador dejará constancia en el Libro de Actas con transcripción del Orden del Día, en cuyo caso el Balance, Inventario y Rendición de Cuentas y Plan de Gastos presentados, quedarán aprobados. 2°) ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS: Se celebrarán cada vez que el Administrador lo considere necesario, o cuando un grupo de copropietarios que representen por lo menos el . . . . % de los votos de los integrantes del Consorcio lo solicite por escrito al Administrador. En caso de no obtenerse el «quorum» suficiente, podrán los interesados por sí o por intermedio del Administrador, a los efectos de obtener su constitución, solicitar al Juez la citación que prescribe el artículo décimo de la ley 5 - - - - DECIMO QUINTO: Ordinarias y no menos de . . . . días para las Asambleas se establece lo siguiente : a) CITACION Y LUGAR: La citación con indicación del carácter y asuntos a tratarse, se remitirá por intermedio del Administrador a los integrantes del consorcio o a sus representantes debidamente designados, al domicilio legal por ellos constituidos o en su defecto al de la unidad objeto de la propiedad, con una anticipación no menos de . . . . días para las Asambleas Generales Ordinarias y no menos de . . . . días para las Asambleas Extraordinarias. Las reuniones se celebrarán en el lugar que fije el Administrador, a la hora que la citación indique. b) PRESIDENCIA: Las Asambleas serán presididas por el Administrador, debiendo en el acto de constitución de las mismas, proceder a la designación de los copropietarios para firmar el acta, conjuntamente con el Presidente. En ausencia del Administrador los presentes podrán elegir al presidente «ad hoc», mediante constitución previa de la sección, presidida para esa emergencia por el de mayor edad. El presidente tendrá a su cargo, la dirección de las deliberaciones de la Asamblea. Durante las deliberaciones el Presidente tendrá voz pero no voto, a excepción de producirse un empate en la votación,

caso en el que con su voto desempatará. En ningún caso bajo ningún concepto, podrá el administrador intervenir en las votaciones de la Asamblea en las que se trate cuestiones directamente atinentes a su gestión de Administrador. c) **REGLADA PARA DELIBERAR:** Las reglas para deliberar las sancionarán los propietarios constituidos en reunión. d) **QUORUM:** El «quorum» necesario para poder sesionar se establece con la presencia de un número de integrantes del consorcio cuyo voto representen más del . . . . % del porcentual. (En la casi totalidad de los casos es del 50 o 51 %). Se exceptúa del supuesto relativo a la segunda convocatoria de la Asamblea Ordinaria. e) **COMPUTO DE VOTO:** Cualquiera sea la clase de asuntos sometidos a la consideración de los integrantes del consorcio así como la mayoría exigida por este Reglamento el voto de cada propietario valdrá tanto como cuanto represente el porcentaje designado a la unidad propiedad de aquél, **DECIMO SEXTO: MAYORIAS NECESARIAS. 1°) SE REQUERIRA CONFORMIDAD DE TODOS LOS PROPIETARIOS:** Para disponer la realización de toda obra nueva que afecte el inmueble en común, el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el último construido, o excavaciones o sótanos, etcétera, bajo la planta baja o subsuelo existente, para hipotecar el edificio y el terreno sobre el cual se asienta, para modificar y/o resolver sobre los porcentuales de propiedad establecidos por cada unidad propiedad en exclusiva. 2°) **MAYORIA DE DOS TERCIOS:** Se requerirá mayoría de dos tercios de votos de los integrantes del consorcio para resolver sobre los siguientes asuntos: a) Para el nombramiento y/o remoción del Administrador y representante legal. b) Para la realización de las innovaciones y/o mejoras del edificio. c) Para reformar el presente reglamento. d) Para suprimir o establecer el funcionamiento de los servicios centrales. 3°) **SIMPLE MAYORIA:** Se requiere el voto de la simple mayoría: a) **DE LOS PRE.SENTES EN LAS ASAMBLEAS:** Para resolver cualquier otro asunto incluído en el orden del día ; y b) **DEL PORCENTUAL:** En los casos ya previstos en el artículo sexto. - - - - **DECIMO SEPTIMO:** a) **REPRESENTACION:** Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, mediante poder o carta poder, con la firma certificada por Escribano Público, Banco, o por el Administrador. Un mismo mandatario no podrá representar a más de tres consorcistas. En caso de existir condomino sobre alguna de las unidades, sus titulares deberán unificar su representación. b) **AUSENT ES:** Las soluciones de las Asambleas serán definitivas y válidas, aún para los propietarios que no hubieran concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna, fundada en la ausencia. El administrador comunicará las resoluciones de las Asambleas a los ausentes, en forma fehaciente. - - - - **DECIMO OCTAVO: JURISDICCION:** El hecho de .ser copropietario importa el conocimiento y aceptación de este Reglamento, como así también la obligación de someterse para toda la cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento a la jurisdicción de los Tribunales del Departamento Judicial de . . . . . , con exclusión de toda otra, teniendo por constituido a sus efectos, domicilio legal, en su respectiva unidad. - - - - **DECIMO NOVENO: CLAUSULA ESPECIAL:** Es .condición especial para la validez de los acuerdos que por el presente Reglamento requieran unanimidad para resolver, así como los referentes a los extremos que establecen los artículos décimo segundo y décimo sexto de la ley 512, que el Banco Hipotecario Nacional, Banco de la Provincia de Buenos Aires y demás acreedores hipotecarios que tuviesen inscriptos gravámenes por el todo del inmueble general o sobre cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva, sean fehacientemente notificados de las respectivas resoluciones a fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización de los actos que se hubiesen acordado. Es asimismo condición indispensable a los efectos de la suspensión y observación de la inscripción de las transferencias de los departamentos que prescribe el artículo veintiuno del decreto del Poder Ejecutivo 734/49 y disposiciones concordantes de las provincias, que las respectivas escrituras traslitivas de dominio contengan la transcripción literal de la presente cláusula así como también las constancias de haber, el Escribano actuante notificado en forma fehaciente al consorcio de propietarios en la persona de su representante del acto autorizado bajo su firma. - - - - **VIGESIMO: ARTICULO TRANSI TORIO:** Por esta vez se designa representante administrador a . . . . empresa constructora, constructora, constituyendo domicilio en la calle . . . . . N° . . . . , de la ciudad de . . . . . , quien procederá como mandataria a todos los efectos previstos en el presente Reglamento y/o en la ley 512 y sus decretos reglamentarios, hasta la primera Asamblea. Recibirá una retribución de pesos . . . . . (\$ . . . . . ) o el que fije la Asamblea por todo el plazo provisoriamente con cargo de ajustar oportunamente los honorarios, conforme a la aplicación del Arancel de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal. El compareciente hace constar que con respecto a las unidades . . . . al . . . . son a construir y que las unidades . . . . , . . . . , . . . . se encuentran aún en construcción. El autorizante hace constar: a) Que el inmueble se halla asegurado contra incendio en la Compañía « . . . . . », según póliza número . . . . . , por la suma de pesos, con vencimiento el día . . . . de . . . . . de 19 . . . b) En razón de existir unidades construidas, en construcción y a construir, se establece la presente cláusula ESPECIAL, IRREVOCABLE Y TRANSITORIA: El administrador del consorcio revestirá el carácter de apoderado del consorcio a los efectos de firma de los planos definitivos de obra, planillas, declaraciones juradas, modificación del Reglamento de Copropiedad., establecer porcentuales definitivos y modificar la calidad de superficie propia de la unidad destinada a portería. La sola aceptación del presente reglamento por los nuevos titulares de dominio de las unidades terminadas que se vendan

implicará la rectificación y otorgamiento del presente mandato. Como consecuencia el administrador designado tendrá suficientes facultades para firmar la escritura respectiva de modificación y/o complementación del Reglamento. - - -