



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



JUAN CARLOS VERGALI  
ESCRIBANO MAT. 2010

N 019653937

1 FOLIO 1225.- PRIMERA COPIA.-TRANSCRIPCIÓN ACTA.- “CONS. DE  
2 PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PARANA NROS. TREINTA Y CINCO,  
3 TREINTA Y SIETE, TREINTA Y NUEVE, CUARENTA Y UNO y  
4 CUARENTA Y TRES DE CAPITAL FEDERAL”.- ESCRITURA  
5 NUMERO: CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE.- En la ciudad de  
6 Buenos Aires, a primero de diciembre del año dos mil quince, Ante mí,  
7 Escribano Autorizante, COMPARECE: Gabriel MEDINA ERNST,  
8 argentino, casado, nacido el 04/02/1950, D.N.I. 17.999.931, domiciliado  
9 en Paraná 35/43, Piso Noveno, Departamento “B” de esta ciudad, mayor  
10 de edad, hábil y de mi conocimiento, doy fe, así como que comparece  
11 como Administrador del “CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL  
12 EDIFICIO CALLE PARANA NUMEROS TREINTA Y CINCO, TREINTA Y  
13 SIETE, TREINTA Y NUEVE, CUARENTA Y UNO y CUARENTA Y TRES  
14 DE CAPITAL FEDERAL” conforme lo acredita con Acta de Asamblea de  
15 Copropietarios de fecha 12 de diciembre de 2014 obrante al folio 169 del  
16 Libro de Actas de Asamblea número 1 del citado consorcio, rubricado en  
17 el Registro de la Propiedad Inmueble el 12 de diciembre de 1972 bajo el  
18 número 2220, que en copia obra agregada al folio 1210 del protocolo  
19 corriente y con Escritura pública Nro. 463 del 30 de noviembre de 2015  
20 pasada al folio 1210 de este mismo Registro 1052, a la cual me remito,  
21 por la que se transcribió y elevó a escritura pública el Acta de Asamblea  
22 precitada, manifestando el compareciente la plena vigencia de la  
23 representación invocada.- Y el compareciente en el carácter invocado  
24 dice que por Acta de Asamblea de Copropietarios del día 10 de  
25 septiembre de 2015 obrante al folio 174 del libro antes citado los



N 019653937

N. CARPIL  
RUBIAN

copropietarios del referido Consorcio otorgaron el Reglamento Interno que 26  
rige a la finca, solicitando transcriba las partes pertinentes de la 27  
mencionada Asamblea que son del siguiente tenor: "... A los 10 días del 28  
mes de septiembre de 2015, son convocados por la Administración los 29  
copropietarios del Consorcio de la calle Paraná 39, Ciudad Autónoma de 30  
Buenos Aires, ... con el fin de celebrar Asamblea Extraordinaria, a las 20 31  
horas en primera convocatoria y, de no reunirse el quorum necesario, a 32  
las 20.30 horas en segunda convocatoria de acuerdo al Art. 23 del 33  
Reglamento de Copropiedad, sesionando legalmente constituida con los 34  
participantes que se encuentran presentes, cualquiera sea su número.- 35  
... La citación, según lo prescribe el Art. 23 del Reglamento de 36  
Copropiedad, oportunamente entregada a todas las unidades funcionales 37  
bajo acta en presencia de dos testigos, convoca a tratar el siguiente orden 38  
del día: ... 1.- Pronunciamiento acerca de si la Asamblea está legalmente 39  
constituida.- ... 4.- Aprobación del Proyecto de Reglamento Interno 40  
elaborado con la participación de propietarios residentes en el Consorcio 41  
y repartido en todas las unidades bajo acta en presencia de dos testigos. 42  
... El Consorcio de Propietarios Paraná 39, CABA, consta de 49 43  
departamentos dedicados a vivienda y cuatro locales en Planta Baja, 44  
totalizando 53 unidades funcionales. Bajo consignación de piso, 45  
departamento y porcentual de la unidad funcional que representan, firman 46  
a continuación los propietarios presentes.- Siguen las firmas.- Se 47  
consigna la convocatoria a Asamblea Extraordinaria del día 10 de 48  
SEPTIEMBRE de 2015 y el respectivo orden del día en la página 174 del 49  
presente libro. Asimismo, se consignan las firmas de los presentes en la 50



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



JUAN CARLOS VERGILI  
ESCRIBANO MAT. 2090

N 019653938

1 página 175, alcanzando el 20,39 % del porcentual total del Consorcio.- ...  
2 Siendo las 20.30 del día de la fecha, la coadministradora Sra. Cristina  
3 Amalia Nardelli, en representación de la Administración, con las  
4 atribuciones que le son conferidas por el Art. 23º del Reglamento de  
5 Copropiedad, preside la Asamblea y le da inicio en segunda convocatoria,  
6 con la presencia y/o representación de los copropietarios, según las  
7 firmas precedentes.- Dando comienzo a los temas resolutivos de la  
8 convocatoria, se trata el primer punto del orden del día: la Asamblea se  
9 declara legalmente constituida por unanimidad de votos.- .... A  
10 continuación, se trata el cuarto punto, por el cual se presenta para su  
11 aprobación el proyecto de Reglamento Interno que fuera elaborado por  
12 los propietarios coadministradores juntamente con varios otros  
13 propietarios del Consorcio, el cual fue oportunamente distribuido en la  
14 convocatoria para esta Asamblea. La Sra. Cristina Nardelli procede a la  
15 lectura en voz alta del siguiente texto del proyecto para todos los  
16 presentes, que dice: CONSORCIO DE PROPIETARIOS PARANA 39 DE  
17 LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES REGLAMENTO  
18 INTERNO.- CAPÍTULO I – DE LOS FUNDAMENTOS.- ARTÍCULO 1º - El  
19 presente Reglamento Interno se fundamenta en la Ley 13.512 de  
20 Propiedad Horizontal, Ley 941 y su modificatoria Ley 3254 de la Ciudad  
21 Autónoma de Buenos Aires, el Reglamento de Copropiedad del  
22 Consorcio, y la Ley 26.994, Código Civil y Comercial de la Nación, Anexo  
23 I, Arts. 2037 a 2072.- .ARTÍCULO 2º - El presente Reglamento constituye  
24 por su naturaleza, un conjunto de normas de carácter obligatorio para  
25 todos los copropietarios, arrendatarios, usuarios, ocupantes, personal



N 019653938

COLEGIO DE ESCRIBANOS  
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

empleado, personal de servicios e inclusive visitantes que permanecen o  
transitan hacia y desde los varios departamentos y locales, designados  
también como Unidades Funcionales (UF), dependencias, zonas  
comunes y demás partes que conforman el Edificio del Consorcio sito en  
la calle Paraná 39 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.- ARTÍCULO  
3º - Igual obligatoriedad se considera para terceras personas que  
adquieran o posean, por cualquier título, los departamentos o locales del  
edificio, quienes, además, automáticamente conforman el conjunto de  
copropietarios y se sujetan a todas las disposiciones legales y  
reglamentarias existentes sobre los bienes en copropiedad. Para el  
cumplimiento de esta disposición, en los contratos o títulos por medio de  
los cuales se transfiere el dominio, se arrienda el uso o se reconozca  
posesión de cualesquiera de las Unidades Funcionales del mencionado  
Edificio, se incorporarán a ellos, como documentos habilitantes, tanto el  
Reglamento de Copropiedad como este Reglamento Interno.- ARTÍCULO  
4º - El presente Reglamento tiene por principio básico posibilitar la  
convivencia, impidiendo conflictos, daños o molestias de cualquier  
naturaleza a los habitantes del Consorcio o terceros ajenos a él, que  
puedan en todo momento perturbar su tranquilidad, la seguridad, el aseo,  
el orden, la estética visual, la calidad ambiental, la integridad física de sus  
unidades funcionales y espacios comunes o el buen funcionamiento de  
los servicios disminuyendo la calidad de vida. Por ello, sancionará  
aquellas conductas que independientemente de su intención atenten  
contra este principio. La Asamblea de Propietarios, al aprobar el presente  
Reglamento Interno, declara y sustenta el apoyo a todos los derechos

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



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



JUAN CARLOS VERGILI  
ESCRIBANO MAT. 2090

N 019653939

1 protegidos del Consorcio en el Reglamento de Copropiedad en general, y  
2 en particular respecto su Art. 3º respecto a las restricciones de las  
3 actividades que se pueden ejercer en aquellas unidades en que por  
4 excepción, siendo simultáneamente vivienda del propietario titular, el  
5 mencionado Reglamento lo autoriza a ejercer su profesión para lo cual  
6 bajo el "etcétera" del mencionado artículo este Reglamento Interno  
7 incluye toda otra actividad que pueda causar problemas respecto a los  
8 enunciados de convivencia del párrafo anterior. Asimismo, la Asamblea  
9 declara, sustenta su apoyo y amplía con especificaciones en este  
10 Reglamento Interno sobre los derechos protegidos del Consorcio en el  
11 Reglamento de Copropiedad, tanto en la prohibición de mantener  
12 animales domésticos o domesticados en el edificio como en las  
13 prohibiciones de ruidos molestos definidos en normas superiores.-

14 CAPÍTULO II – DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS,  
15 LOCATARIOS Y OCUPANTES.- ARTÍCULO 5º - Todos los propietarios,

16 locatarios y ocupantes tienen derecho a exigir el cumplimiento de las  
17 obligaciones emergentes del presente Reglamento, de Copropiedad y de  
18 las leyes, decretos y resoluciones que regulan el régimen de Propiedad  
19 Horizontal. En tal sentido, podrán demandar de quien corresponda por  
20 los canales y medios adecuados, la atención de sus solicitudes sobre  
21 problemas de convivencia, seguridad y tranquilidad a toda hora en el  
22 interior del edificio, el debido cuidado y mantenimiento, tanto del edificio  
23 como del correcto funcionamiento de todos los servicios de carácter  
24 común existentes o que llegaran a existir, con la sola limitación de ejercer  
25 sus derechos dentro de las normas vigentes. CAPITULO III – DE LAS



N 019653939

JUAN CARLOS  
ESCRIBANO

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, LOCATARIOS Y 26  
OCUPANTES. ARTÍCULO 6º - En caso de que los propietarios titulares o 27  
derechohabientes cedan el uso de sus respectivas unidades a otras 28  
personas, por cualquier título que fuere, tienen la obligación de hacer 29  
conocer a las mismas tanto el Reglamento de Copropiedad como el 30  
presente Reglamento Interno, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y 31  
cumplimiento. Sin perjuicio de ello, los propietarios titulares o 32  
derechohabientes serán responsables primarios civiles y penales, 33  
conjuntamente con los autores del daño, por todo perjuicio de cualquier 34  
naturaleza al Consorcio o a alguno de sus integrantes que tenga origen 35  
en su unidad funcional o en sus ocupantes. ARTÍCULO 7º - Sin perjuicio 36  
del Artículo 6º, todos los propietarios, locatarios y ocupantes del edificio, 37  
tienen la obligación de: a) Conservar el aseo e higiene de su unidad a fin 38  
de evitar proliferación de plagas y malos olores transmisibles a lugares 39  
comunes o unidades vecinas. b) Conservar en perfecto estado de 40  
funcionamiento la grifería y cisterna del baño, artefactos sanitarios, 41  
grifería y piletas de lavaderos, cañerías de desagües interiores dentro de 42  
su unidad, evitando que ingresen en ellas objetos o partículas que las 43  
obstruyan. c) Permitir el acceso de la Administración o del personal 44  
comisionado por ella a las propiedades de uso exclusivo toda vez que sea 45  
necesario para el mantenimiento, verificación de estado de instalaciones, 46  
daños de o hacia terceros, o para el necesario cumplimiento del 47  
Reglamento de Copropiedad y del presente Reglamento Interno. d) 48  
Disponer lo necesario para que en caso de tener que realizar 49  
reparaciones, el personal contratado al efecto pueda ingresar a la unidad 50



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



JUAN CARLOS VERGILI  
ESCRIBANO MAT. 2090

N 019653940

VERGILI  
2090

1 hasta ocho (8) horas seguidas de jornada laboral, de acuerdo a la  
2 envergadura y urgencia de los trabajos, según lo solicite la  
3 Administración. e) Ante ausencia prolongada (más de 72 horas seguidas),  
4 dejar los suministros de agua y gas cerrados con las llaves generales  
5 internas de la unidad para evitar posibles pérdidas, filtraciones o  
6 accidentes. f) Designar en caso de ausencia prolongada un depositario de  
7 las llaves de la unidad y poner sus datos completos (nombre, dirección,  
8 teléfonos y mail) en conocimiento de la Administración a fin de que se  
9 pueda ingresar en caso de emergencia. g) Ejecutar o mandar ejecutar de  
10 inmediato en su unidad funcional los arreglos y reparaciones cuya  
11 omisión pueda representar daños o inconvenientes a cualquier otro  
12 propietario o tercero, siendo responsables de los daños resultantes del  
13 incumplimiento de esta obligación. h) Proveer solidariamente de agua a  
14 los vecinos que no dispongan del servicio en su mismo piso por  
15 reparaciones de emergencia en sus unidades o en cañerías generales de  
16 un sector. i) Concertar con la Administración las mudanzas, a los efectos  
17 de conocer las condiciones del momento para realizarla y que le sea  
18 asignado el uso de un ascensor exclusivamente para ello por el tiempo  
19 que se acuerde. j) Mantener la puerta de calle y reja del vestíbulo de  
20 Planta Baja siempre cerradas por motivos de seguridad. k) Mantener las  
21 puertas de los ascensores debidamente cerradas. Por ningún motivo,  
22 estas deben quedar abiertas a la espera de volver a usar el ascensor,  
23 salvo cuando la Administración asigne un ascensor para las mudanzas o  
24 transporte de materiales y herramientas para una obra. l) Impedir el paso  
25 hacia el interior del edificio de personas desconocidas que se encuentran



N 019653940

en la puerta de Planta Baja a la espera de que se les abra.- CAPÍTULO IV  
- DEL USO PRÉSTAMO O ARRENDAMIENTO. ARTÍCULO 8º - Los  
propietarios o sus derechohabientes deberán informar fehacientemente a  
la Administración del Consorcio, preferentemente antes del hecho, los  
datos personales completos (nombres, apellidos, dirección anterior, Nº de  
documento, teléfonos y mail) de la o las personas a las cuales se les  
cederá el uso de su unidad funcional. De lo contrario, la Administración  
desconocerá la legitimidad de los ocupantes considerándolos intrusos y  
procederá con la correspondiente denuncia penal por usurpación. Los  
propietarios que alquilen temporariamente (días o semanas) su unidad,  
están eximidos de la obligación de esta cláusula pero deberán aportar los  
datos completos de la inmobiliaria que administre regularmente la unidad,  
si la hubiere.- CAPÍTULO V – DE LOS BIENES, ESPACIOS Y AREAS  
COMUNES. ARTÍCULO 9º - Los propietarios harán uso de los derechos  
emergentes del dominio y del condominio que tienen la parte de  
propiedad exclusiva y comunes respectivamente, conforme con las  
disposiciones, restricciones y limitaciones que al efecto impongan la  
autoridad pública y la Administración del Consorcio, haciéndose  
personalmente responsables de las consecuencias que pudieran  
originarse por falta de cumplimiento de las mismas. Serán igualmente  
responsables de todo daño que se ocasionaren a las cosas y/o personas  
por la inobservancia a las obligaciones puestas a su cargo por el presente  
Reglamento Interno. ARTÍCULO 10º - Son espacios comunes de acceso  
limitado a la Administración del Consorcio, del personal contratado y de  
los propietarios nombrados por ésta como colaboradores: el sótano de

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

N CARLOS  
SALGADO M



**ACTUACION NOTARIAL**  
**LEY 404**



JUAN CARLOS VERGILI  
ESCRIBANO MAT. 2090

N 019653941

1   Paraná 39, la terraza Este (sector del fondo del solar), la Unidad  
2   Funcional del Consorcio en el piso 11, Dto. "B", donde funciona la  
3   Administración y la sala de máquinas de los ascensores. ARTÍCULO 11°  
4   – El acceso al sótano de Paraná 39 para reparaciones en el tablero  
5   eléctrico y sala de medidores de gas, está limitado a los integrantes de la  
6   Administración, el personal empleado y los técnicos que los propietarios u  
7   ocupantes contraten al efecto, quienes deberán acreditar su condición de  
8   electricistas matriculados o gasistas matriculados, según sea el caso,  
9   antes de ser autorizados a descender al lugar en los horarios habilitados  
10   por la Administración y acompañados por personal del edificio.  
11   ARTÍCULO 12° - La terraza del Oeste (sector frente del solar) es de  
12   acceso para todas las unidades a los fines de usar las piletas para lavado  
13   y el tendedero de ropa. Por razones de seguridad, solamente se accede y  
14   se sale del lugar con acompañamiento de la encargada del edificio, o por  
15   integrantes de la Administración en el horario que a tal efecto ella  
16   establezca. ARTÍCULO 13° – El acceso a la terraza deberá hacerse  
17   teniendo en cuenta que hay membrana impermeabilizante transitable, por  
18   lo cual se permite el ingreso solamente con calzado de goma y sin objetos  
19   punzantes que por accidente o descuido puedan dañar la membrana.  
20   CAPITULO VI - DE LAS PROHIBICIONES ARTÍCULO 14° – Queda  
21   prohibido a los propietarios, inquilinos y ocupantes a realizar los  
22   siguientes actos: A) Guardar y/o depositar en sus respectivas unidades  
23   y/o palieres, escaleras y otros lugares comunes del edificio toda clase de  
24   materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar un  
25   peligro o que produzcan emanaciones u olores molestos. B) Introducir



N 019653941

animales domésticos o domesticados en las unidades funcionales, o  
permitir a terceros visitantes el ingreso de animales en tránsito o en forma  
permanente. El titular del inmueble y los ocupantes por cualquier título  
que posean, serán responsables conjuntos por la inobservancia de esta  
prohibición también incluida en el Reglamento de Copropiedad. C)  
Depositar materiales, mercaderías, ropa colgada y/u objetos en cualquier  
lugar de uso común o de propiedad exclusiva del edificio (ventanas,  
balcones y terrazas) que puedan comprometer la estética y buen gusto  
del mismo, o significar daños o molestias, o perjudicar a la visual de los  
demás propietarios, u obstruir o entorpecer el paso y uso de dichas  
partes. El mobiliario de balcones y terrazas debe ser el adecuado para el  
uso en tales espacios. D) Colocar en los sectores de propiedad común o  
en los de propiedad exclusiva con vista al exterior e interior de las  
unidades, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, chapas,  
muebles, macetas sobre ventanas, barandas o muros de balcones y  
terrazas. Las plantas deberán en todos los casos estar apoyadas en el  
piso de balcones o terrazas y el agua de su riego no debe caer a los  
vecinos de pisos inferiores o a la calle. E) Colocar maceteros en  
cantidades y tamaños cuyo peso pueda comprometer la estructura de los  
balcones y terrazas. F) Posibilitar la caída de agua por riego de plantas,  
lavado de balcones, descarga de equipos de aire acondicionados, etc.  
hacia pisos inferiores, patios internos, vereda y /o calzada del frente del  
edificio. El baldeo de balcones indefectiblemente causará caída de agua.  
G) Colocar objetos en los balcones cuyo tamaño, peso o sistema de  
soporte permita su caída poniendo en peligro la integridad física de las

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





ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



JUAN CARLOS VERGELLI  
ESCRIBANO MAT. 2090

N 019653842

1 personas o sus bienes. Tampoco dejar objetos en los balcones cuyo  
2 tamaño les permita caer por la parte abierta inferior de las barandas. H)  
3 Cerrar balcones cubiertos o descubiertos, ni efectuar agregados,  
4 modificaciones, cambios de color, que alteren las fachadas exteriores o  
5 interiores. Con autorización previa de la Administración, de acuerdo a  
6 fundamentos sobre su necesidad y pautas estéticas, se podrá autorizar la  
7 instalación de protecciones en balcones y terrazas empleando materiales  
8 y características previamente acordados con la Administración. Los toldos  
9 deberán ser del color uniforme utilizado en el edificio. Las unidades del  
10 edificio podrán utilizar cerramientos de seguridad, debiendo consensuar  
11 con la Administración el sistema, la forma de colocación y su estética. I)  
12 Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos de cualquier  
13 naturaleza (golpes, gritos, voces o música fuerte, amplificación de sonidos  
14 por medios electrónicos, etc.) que salgan de la unidad funcional hacia el  
15 palier, pisos superiores o inferiores alterando la tranquilidad que debe  
16 reinar en el edificio a cualquier hora del día o la noche. Cuando se trate  
17 de ruidos por trabajos de mantenimiento, refacciones o reparaciones,  
18 salvo situaciones de emergencia cuya demora podría causar daños  
19 irreparables, se deberán realizar únicamente en el horario de 8 a 20 Hs.  
20 dando aviso a la Administración para que esta pueda explicar la situación  
21 a los vecinos que reclamen al respecto. J) Realizar reuniones de  
22 personas a cualquier hora del día o la noche que puedan originar  
23 molestias a los vecinos. Ningún espacio común en corredores, palieres y  
24 escaleras se podrá utilizar para reuniones o fines personales. K) La  
25 instalación de alarmas sonoras en las unidades funcionales que no



N 019653942

JUAN CARLOS  
ESCRIBANO

cuenten con sistema de desactivado manual, temporal (no más de 1 26  
minuto) o por la central de alarmas, en caso de ausencia del residente. En 27  
caso de fallas repetidas, con las consecuentes molestias a los vecinos, la 28  
Administración podrá intimar al usuario de la alarma al cambio de sistema 29  
o su eliminación en un plazo perentorio. L) Arrojar basura, papeles, 30  
colillas de cigarrillos, profilácticos, latas, chicles, líquidos y cualquier otro 31  
objeto a los patios interiores, palieres, pasillos, ascensores y partes 32  
comunes del edificio, terrazas y balcones vecinos, vereda y/o calzada. 33  
Queda prohibido fumar en el interior de los ascensores aún para quien 34  
viaje sin acompañantes. M) Arrojar desperdicios, algodones, toallas 35  
higiénicas, profilácticos, líquidos o sustancias inflamables y en general 36  
toda clase de objetos que por sus características puedan afectar las 37  
cañerías o provocar obstrucciones a las mismas. N) Sacudir alfombras, 38  
ropas u objetos similares en los balcones y/o ventanas del edificio. O) 39  
Colocar antenas receptoras en los balcones. Las antenas de recepción se 40  
podrán colocar en azoteas con autorización previa de la Administración. 41  
No están permitidas las antenas de transmisión. P) Colocar tendederos 42  
de ropa o artefactos similares en balcones o en lugares que puedan 43  
observarse desde el exterior de la unidad funcional. Q) Realizar 44  
mudanzas fuera de los días y horarios permitidos para ello. La 45  
Administración, fijará las condiciones para las mudanzas en lo que 46  
concierna al tránsito interno de muebles y objetos por espacios comunes, 47  
escaleras y ascensores, debiendo los interesados dar aviso previo a la 48  
Administración a fin de que ésta pueda designar para la mudanza el uso 49  
exclusivo de un ascensor, combinar con los interesados la vigilancia de la 50



VERGILI  
2090

1 puerta de acceso en PB y otros recaudos necesarios para evitar molestias  
2 a los vecinos, daños y descuidos en materia de seguridad. R) Poner o  
3 fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes  
4 medianeras, techos o pisos, que puedan perjudicar a unidades vecinas.  
5 S) Dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del Consorcio, o  
6 hacerlo objeto de maltrato. Las sugerencias o quejas al respecto de los  
7 trabajadores, se deberán cursar formalmente a la Administración. T) Dejar  
8 las puertas de sus unidades abiertas. U) Dejar residuos en el lugar  
9 destinado a ellos en cada palier fuera del horario establecido, o en bolsas  
10 perforadas goteando líquidos, o mal cerradas, o residuos sueltos. La  
11 Administración establecerá las condiciones y pautas de higiene para el  
12 retiro de residuos. Las pilas y baterías en desuso, deben dejarse en los  
13 recipientes destinados a ese fin, las cuales serán entregadas para su  
14 reciclado por separado. V) Colocar en las puertas y palieres de las  
15 unidades adornos, felpudos o cualquier elemento inapropiado que por su  
16 mal aspecto pueda afectar el decoro, estética y buen gusto del lugar. Los  
17 felpudos deben mantenerse limpios, sin manchas y su diseño debe ser  
18 estéticamente aceptable. La Administración tendrá la atribución de  
19 resolver en caso de conflicto.- CAPÍTULO VII – DE LA APLICACIÓN DE  
20 SANCIONES.- ARTÍCULO 15º - El órgano natural para para la aplicación  
21 de sanciones es la Administración. En su defecto, concurrencia o  
22 coincidencia de funciones, el Consejo de Administración. ARTÍCULO 16º  
23 – Las sanciones se aplican siempre sobre el titular de la Unidad Funcional  
24 y sobre los ocupantes si los hay, cualquiera sea su derecho de ocupación,  
25 por violaciones al Reglamento de Copropiedad o al Reglamento Interno.



N 019653943

Podrán consistir en: A) Reparación de los perjuicios originados por daños a los bienes del Consorcio, a otras unidades o a terceros ajenos al Consorcio sobre los que cabe responsabilidad civil o penal para el Consorcio. La Administración podrá imputar al pago de expensas el importe de la reparación. Las reparaciones se harán con prestadores de servicios contratados por la Administración. El sancionado podrá ofrecer como alternativa un prestador de su conocimiento, quedando a cargo de la Administración su evaluación de acuerdo a las garantías de calidad y precio que aquel pueda ofrecer. B) Multas que variarán de acuerdo a la gravedad y frecuencia de las violaciones a cualquiera de ambos Reglamentos. Las multas podrán aplicarse luego de una primera advertencia fehaciente al causante. En caso de que por ausencia o negativa del causante a firmar la constancia de recepción de la advertencia formal esta deba realizarse mediante Carta Documento, el cargo de su costo irá directamente agregado a las expensas del mes. También podrán aplicarse sin advertencia, cuando por la misma causa la Fiscalía Penal y Contravencional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires haya constatado el hecho y labrado un acta, cualquiera haya sido el denunciante. C) El valor mínimo de las multas se establece en el equivalente a un mes de expensas comunes correspondiente a la unidad funcional del causante. Las reincidencias en el mismo hecho, de acuerdo a la gravedad y frecuencia, habilitará al órgano de aplicación a incrementar el valor de la multa hasta un equivalente a doce cuotas de expensas comunes, todo ello sin perjuicio de iniciar una causa judicial contra el causante del hecho. ARTÍCULO 17º - Cualquiera de las dos

AN CARTE  
CRIBANC



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



JUAN CARLOS VERGILI  
ESCRIBANO MAT 2090

N 019653944

1 formas de sanción (Reparación o multa) serán aplicables mediante  
2 confirmación del hecho. La confirmación del hecho queda establecida  
3 cuando el causante tuvo oportunidad de realizar su descargo y a criterio  
4 del órgano de aplicación queda firme la imputación existiendo  
5 previamente: A) Advertencia fehaciente según el Artículo anterior, inciso  
6 b). B) Acta de constatación de la Fiscalía Penal y Contravencional de la  
7 Ciudad Autónoma de Buenos Aires. C) Reconocimiento tácito o  
8 fehaciente por parte del causante. D) Declaración testimonial o acta  
9 labrada por tres testigos, o por dos testigos cuando uno de ellos forma  
10 parte del órgano de aplicación. ARTÍCULO 18º – En caso de que los  
11 denunciados fueran menos de tres testigos, ninguno de ellos integrante  
12 del órgano de aplicación y no se haya podido confirmar con pruebas  
13 materiales los hechos denunciados, se citará al causante para que realice  
14 su descargo, luego de lo cual se podrá realizar la correspondiente  
15 advertencia, desestimar la denuncia o aplicar una sanción. La no  
16 concurrencia del causante a la citación presumirá reconocimiento tácito  
17 del hecho imputado y habilitará la sanción correspondiente. ARTÍCULO  
18 19º – En caso de incumplimiento de la sanción o disconformidad por parte  
19 del causante del hecho, quedará abierta la posibilidad de que el órgano  
20 de aplicación pida a la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria la  
21 confirmación de la sanción y/o el inicio de una causa judicial por el hecho  
22 imputado. CAPÍTULO VIII – DE LAS REPARACIONES A CARGO DEL  
23 CONSORCIO Y REPARACIONES A CARGO DE LOS PROPIETARIOS.  
24 ARTÍCULO 20º – El presente capítulo está destinado a resolver  
25 únicamente los casos dudosos no resueltos en el Reglamento de



N 019653944

Copropiedad o en la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. ARTÍCULO 21° 26  
– Toda reparación que deba estar a cargo del Consorcio, se realizará 27  
según las condiciones originales del edificio siempre que puedan 28  
conseguirse los materiales necesarios para ello. ARTÍCULO 22° – En el 29  
caso de reparaciones a cargo del Consorcio, para las que haya riesgo de 30  
volver a producirse por causas fortuitas, quedará a criterio de la 31  
Administración emplear materiales o sistemas diferentes para que no se 32  
afecten nuevamente del mismo modo. En caso de que el propietario no 33  
esté de acuerdo, por una única vez se hará la reparación a la condición 34  
original del edificio, quedando a cargo del propietario las subsiguientes que 35  
ocurran por la misma causa. ARTÍCULO 23° – Cuando se pueda 36  
comprobar que para una reparación a cargo del Consorcio hubo previo 37  
daño accidental o intencional, negligencia u omisión de un ocupante de la 38  
unidad funcional, esta quedará a cargo del ocupante o del titular de la 39  
unidad funcional. ARTÍCULO 24° – Las instalaciones de suministro de 40  
agua que estén embutidas en la mampostería, cuyos desperfectos no 41  
pueden producirse por causas imputables al ocupante de una unidad 42  
funcional, están a cargo del Consorcio incluyendo las llaves generales de 43  
paso de agua fría y caliente. El mantenimiento y reparación de los 44  
elementos externos a la mampostería o accesibles, tales como grifería, 45  
canillas, conexiones de artefactos sanitarios y piletas, desperfectos en el 46  
interior de cisternas de inodoros (flotadores, botones de comando, válvula 47  
de acceso, pérdidas por fisuras, etc.), estarán a cargo del propietario u 48  
ocupante. ARTÍCULO 25° – Las instalaciones de desagües se dividen en 49  
dos grupos: 1) desagües generales compartidos (p. e.: cloacas de 50

JUAN CARLOS  
ESCRIBANA



ACTUACION NOTARIAL  
LEY 404



JUAN CARLOS VERGIL  
ESCRIBANO MAT. 209  
N° 019653945

11  
09

1 bajada); 2) desagües individuales de la unidad funcional (p. e.: desagües  
2 de bachas de lavatorios, cocinas y lavaderos). ARTÍCULO 26° – Los  
3 desperfectos u obstrucciones en los desagües generales y compartidos,  
4 están a cargo del Consorcio. Los desperfectos de desagües propios de la  
5 unidad funcional están a cargo del Consorcio cuando puedan significar  
6 daños a terceros. Las obstrucciones de los desagües propios están a  
7 cargo del propietario u ocupante. En caso de obstrucciones, el personal  
8 que presta el servicio por cuenta del Consorcio, determinará si la misma  
9 se localiza en la parte de desagües propios o de los generales.  
10 ARTÍCULO 27° – En los sectores de baños, cocinas y lavaderos, el  
11 sellado de cerámicas y sellado de uniones de artefactos, bañeras y  
12 mesadas está a cargo de los propietarios u ocupantes. Cuando por estas  
13 causas existan filtraciones que dañen unidades vecinas, la Administración  
14 las reparará pero cobrará su factura a la unidad causante. ARTÍCULO 28°  
15 – En caso de que existan otros desperfectos de cualquier naturaleza que  
16 perjudiquen a terceros y estén a cargo del propietario u ocupante de la  
17 unidad funcional causante, la Administración intimará a su reparación o  
18 podrá efectuar la reparación por su cuenta, cobrando los gastos incurridos  
19 al propietario. ARTÍCULO 29° - Las instalaciones eléctricas, de gas y  
20 telefonía fija, cualquiera sea la causa que afecte sólo a la unidad  
21 funcional, están a cargo de su propietario u ocupante. ARTÍCULO 30° –  
22 Los desperfectos de portero eléctrico están a cargo del propietario u  
23 ocupante, cuando la causa se localice en el aparato receptor de la unidad  
24 funcional. Estarán a cargo del Consorcio los desperfectos o  
25 mantenimiento de la fuente de alimentación, tablero principal de Planta



N 019653945

COLEGIO DE ESCRIBANOS  
CALLE 1

Baja y cableado interno. ARTÍCULO 31º – Las terrazas y balcones, sus 26  
pisos, pintura, mampostería, mosaicos, membranas, cerámicas, 27  
barandas, y accesorios originales, se consideran elementos comunes 28  
pero de uso exclusivo. Su reparación y mantenimiento individual están a 29  
cargo del propietario u ocupante, mientras el Consorcio no encare tareas 30  
generales cíclicas para su conservación y pintura en todas las unidades 31  
funcionales del sector, en cuyo caso se harán a cargo de la 32  
Administración. El mantenimiento y reparación de las aberturas de esos 33  
espacios, mecanismos de cierre, cortinas de enrollar y sus accesorios 34  
están a cargo de los propietarios u ocupantes. ARTÍCULO 32º - El 35  
Consorcio mantendrá un servicio mensual tercerizado de desinsectación 36  
preventiva a su cargo, el cual actuará en lugares comunes y en el interior 37  
de todas las unidades una vez por mes en fecha que se anunciará en 38  
cada ocasión. Cualquier servicio adicional en el interior de las unidades, 39  
que en el momento no constituya una plaga generalizada en el edificio, 40  
será costeadado por el ocupante que lo solicite (retiro de murciélagos, aves, 41  
etc.). CAPÍTULO IX – DISPOSICIONES GENERALES. ARTÍCULO 33º – 42  
Bajo estas condiciones, una vez aprobado en Asamblea Extraordinaria, 43  
queda establecido el Reglamento Interno del edificio del Consorcio de 44  
Propietarios de Paraná 39, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 45  
ARTÍCULO 34º – Toda inobservancia del Reglamento de Copropiedad y 46  
del presente Reglamento Interno, facultará a la Administración, al Consejo 47  
de Administración o a cualquier propietario con interés legítimo a iniciar 48  
las acciones judiciales correspondientes. ARTÍCULO 35º – Toda causa 49  
judicial que se abra referente al cumplimiento del Reglamento de 50



N 019653946

1 Copropiedad y del Reglamento Interno de este Consorcio, se dirimirá  
2 únicamente en tribunales de Capital Federal.- Sometida a consideración  
3 la propuesta, tras algunas consultas e intercambios de palabras, no  
4 habiendo otra propuesta diferente, se pone a votación resultando  
5 aprobada por unanimidad de votos.- Finalmente, se pasa a los puntos no  
6 resolutivos de la Asamblea, dejando libre la palabra a los Sres.  
7 copropietarios para que aborden cualquier tema de su interés. Pasados  
8 algunos minutos de diálogos, no habiendo más puntos que tratar, siendo  
9 las 22:00 Hs. se levanta la sesión- ... Siguen las firmas".- Es copia fiel.-  
10 EL COMPARECIENTE CONTINÚA DICRIENDO: I) Que no se halla en  
11 trámite, ni restringida ni limitada su capacidad jurídica para el presente  
12 otorgamiento; II) Que conoce y acepta los alcances de la presente  
13 instrumentación; III) Que declara bajo juramento que el acta y las firmas  
14 insertas son auténticas y IV) Solicita expida PRIMERA COPIA de la  
15 presente.- LEIDA y RATIFICADA, así la otorga y firma de conformidad por  
16 ante mí doy fe.- Hay una firma.- Esta mi firma y sello.- Ante mí: Juan C.  
17 VERGILI.- CONCUERDA con su escritura matriz que paso ante mí al folio  
18 1225 del Registro Notarial 1052 a mi cargo doy fe.- Para EL CONSORCIO  
19 DE PROPIETARIOS expido la presente PRIMERA COPIA en Buenos  
20 Aires a 5 de febrero de 2016.-

JUAN CARLOS VERGILI  
ESCRIBANO MAT. 2090



N 019653946

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