



REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

NUMERO QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE.-----

En la ciudad de Pergamino, provincia de Buenos Ares, a veintidós días de octubre de mil novecientos setenta y tres, ante mí, Escribano Autorizante, comparecen: don FAHIM AUIL, mayor de edad, argentino naturalizado, Medico, casado, don NICOLAS RASUK, mayor de edad, argentino, casado y don CARLOS F. CADAR, mayor de edad, argentino, casado, los comparecientes son vecinos de esta Ciudad, hábiles, de mi conocidos, doy fe quienes concurren a este otorgamiento en su carácter de PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO respectivamente del CLUB SIRIO LIBANES y en nombre y representación del mismo, a merito de la siguiente documentación habilitante: a) Estatutos sociales aprobados por decreto del poder EJECUTIVO Provincial numero tres mil ochocientos setenta y tres, de fecha veinte de marzo de mil novecientos cincuenta y seis, que en copia están agregados al folio dos mil ciento veintisiete del Protocolo del año mil novecientos sesenta y ocho, de este Registro a mi cargo. – b) Acta de asamblea de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos setenta y uno, que eligió a los señores Auil y Rasuk, obrante a los folios trescientos noventa y uno al trescientos noventa y cuatro, inclusive del libro de Actas de la Institución agregada al folio un mil ciento tres del protocolo del año mil novecientos setenta y dos, de este Registro a mi cargo y acta de Asamblea de fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos setenta y dos, obrante a los folios ochenta y dos al ochenta y cuatro inclusive en que se eligió al señor Carlos F. Cadar y acta de Comisión Directiva de fecha veintiocho de noviembre de mil novecientos setenta y dos, obrante a los folios ochenta y cinco a ochenta y nueve del libro referido, en que se distribuyeron los cargos, designando a los señores Rasuk y Cadar para los cargos de Secretario y Tesorero respectivamente. Agrego copia debidamente certificada de las partes pertinentes de estas dos actas últimamente citadas. – c) Acta de Asamblea de fecha veinte de septiembre de mil novecientos sesenta y ocho, obrante a folios ciento treinta y cinco-ciento treinta y seis del libro de actas correspondiente, que autorizo las ventas y/o adjudicaciones de lotes a los socios, la que

Reglamento



esta agregada al folio dos mil ciento veinte siete de mi protocolo del año mil novecientos sesenta y ocho de este Registro a mi cargo. – Y d) Acta de Comisión Directiva de fecha treinta de septiembre de mil novecientos setenta y tres, que autorizo este otorgamiento, de conformidad a lo resuelto en la Asamblea del veinte de septiembre de mil novecientos sesenta y ocho, relacionada en el puto anterior. Agrego copia debidamente certificada del acta precedente, Y los comparecientes en el carácter invocado y acreditado, luego de afirmar bajo su personal y exclusiva responsabilidad que los mandatos relacionados se encuentran en plena vigencia sin haberle sido revocado, limitado ni modificado en manera alguna, de común acuerdo, dicen: Que la Institución que representan en este acto es propietaria a título exclusivo de una fracción de terreno con lo clavado, plantado y adherido al suelo que legalmente le corresponda, consistente en una fracción de campo, sita en este Partido de Pergamino, cuartel decimo cuarto y de acuerdo al plano de característica ochenta y dos – veintisiete – setenta y tres, que en copia agrego, se designa como PARCELA UN MIL OCHOCIENTOS TRES a. da frente en parte a la Avenida Carlos Pellegrini, (antes antiguo camino Pergamino a Rojas) y a la Ruta Nacional numero ciento ochenta y ocho, en medio Ferro Carril Nacional General Belgrano y de acuerdo al mismo, mide: cuatrocientos dieciséis metros setenta centímetros al Sud Oeste, un mil ciento cincuenta y seis metros con cuarenta centímetros al Sud Este; la línea del Nord Este es irregular parte del Nord Oeste con doscientos noventa metros sesenta centímetros, a esta altura hace martillo a favor de un metro cuarenta y cinco centímetros, luego retoma su dirección anterior y cierra la figura hasta toar la línea del Sud Este con cuatrocientos treinta y tres metros y la línea del Nord Oeste es también irregular, parte del Sud Oeste, con trescientos setenta y siete metros treinta centímetros, hace martillo a favor de ciento cuarenta y ocho metros veinte centímetros, retoma su dirección anterior en una extensión de ciento cuarenta y dos metros diez centímetros, hace martillo en contra de su terreno de ciento setenta y cinco metros noventa centímetros, retoma su dirección inicial con doscientos veinte metros ochenta centímetros hace nuevamente martillo a favor de doscientos diecinueve metros sesenta centímetros para retomar su primitiva dirección y cerrar la figura en dos tramos, uno de ciento setenta y tres metros y el otro de doscientos cincuenta y un metros todo lo que hace una superficie total de SESENTA Y DOS HECTAREAS CATORCE AREAS DIEZ CENTIAREAS, lindando: al Nord Oeste en parte con Avenida Carlos Pellegrini y en parte con la parcela un mil

Reglamento



setecientos noventa y cuatro c. 1793 j. y un mil setecientos noventa y tres g. de otro plano; al Sud Este con la Ruta Nacional numero ciento ochenta y ocho, y en medio Ferro Carril Nacional General Belgrano, al Sud Oeste con la parcela un mil setecientos noventa y ocho c. y al Nord Este con la parcela un mil ochocientos do, ambas de otro plano y con las manzanas dieciséis, diecisiete y dieciocho, en medio calle existente, REFERENCIA CATASTRAL: Circunscripción: XIV. Sección Rural. – Parcela un mil ochocientos tres a. LE CORRESPONDE de este modo: a) Con fecha once de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, ante mí, compro a don Silvino Serafin Cifuentes y a Nelly Villanueva o Villanueva Buffoni varias fracciones de terreno, lo que se inscribió: año mil novecientos sesenta y ocho numero un mil novecientos sesenta y cuatro de Pergamino. – b) Con fecha veintiuno de diciembre de mil novecientos setenta, ante mí, compro a don Armando Pereira Duarte, una fracción de chacra, lo que se inscribió: año mil novecientos setenta y uno numero ciento diecinueve de Pergamino. – c) Y con fecha primero de diciembre de mil novecientos setenta y dos, compro a la Provincia de Buenos Aires, ante el escribano de La Plata, de esta Provincia, don Orlando Spotorno, a cargo de la Escribanía General de Gobierno, una fracción de tierra fiscal, lo que se anoto: año mil novecientos setenta y dos numero novecientos sesenta y nueve de Pergamino Zona IV. – Lo relacionado así y más detalladamente resulta de los correspondientes testimonios que tengo a la vista y anota, doy fe. – CON LOS CERTIFICADOS que agrego a esta escritura, despachados los del Registro de la Propiedad, el primero del corriente mes, bajo número trescientos noventa y ocho mil doscientos cincuenta y seis, el de inhibiciones y numero trescientos noventa y ocho mil doscientos cincuenta y siete, el de dominio, queda acreditado que la titular del dominio no tiene inhibiciones y que lo deslindado cuyo dominio consta no reconoce: embargos, locación, hipotecas, ventas por mensualidades ni gravamen o derecho real alguno. Y los comparecientes en el carácter invocado y acreditado continúan diciendo que vienen por la presente escritura a someter dicho inmueble al régimen de Propiedad Horizontal, instituido por la Ley Nacional número trece mil quinientos doce y sus reglamentaciones, decretos complementarios y normas de aplicación en vigencia, no siendo de aplicación la Ley numero diecinueve mil setecientos treinta y cuatro, por cuanto las unidades funcionales han sido vendidas en gran mayoría con antelación a la promulgación de la misma, habiendo declarado la Dirección de Catastro de esta Provincia por resolución numero setenta y siete del veinte de agosto de mil novecientos setenta

Reglamento



y tres, que en copia agrego: "... Las unidades Funcionales números 1/389 (polígonos 00 – 01 al 00 – 389 – a construir), del plano de P.H. 82 – 2 – 73, inscripción de dominio folio 1964/68, 119/71, 969/72 de propiedad del Club Sirio Libanes, reúnen las condiciones exigidas por el inc. A) del art. 6° del Decreto 2489/63. -...". En consecuencia, formalizan en este acto el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION** bajo las siguientes clausulas y condiciones: CONSORCIO DE PROPIETARIOS:

ARTICULO PRIMERO: A los efectos de este instrumento, de acuerdo con el artículo noveno de la Ley número trece mil quinientos doce queda constituido el consorcio de propietarios, que se denominara "CONSORCIO DE PROPIETARIOS CIUDAD DEPORTIVA CLUB SIRIO LIBANES de PERGAMINO", Edificio cuartel catorce, Próximo a Pergamino, Avenida Carlos Pellegrini sin numero entre calle sin nombre y Ruta ciento ochenta y ocho", constituyendo domicilio en calle Alberti numero trescientos cuarenta y uno, de esta Ciudad y representando por el Administrador que se designa más adelante.

PARTES ESTRUCTURADAS PARA PROPIEDAD EXCLUSIVA. **ARTICULO SEGUNDO:** El edificio a construir de acuerdo al plano aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro con característica "P.H. ochenta y dos – dos-setenta y tres" (Aprobado con carácter de proyecto para las unidades que no figuran como construidas en este plano – Terminada la construcción deberá tramitarse la aprobación definitiva), . que fue confeccionado por el Agrimensor Nacional don Lorenzo M. Albina, que en copia agrego a la presente y cuya especificaciones hacen parte integrante de este otorgamiento, ofrece la siguiente división, destinada a sectores independientes para la propiedad exclusiva, con su correspondiente proporción de valores en relación al total del inmueble en conjunto, siendo todas las unidades a construir y constando de las medidas, superficie, linderos, porcentuales y demás circunstancias que se **expresan en anexo "A"**. Todas las Unidades funcionales corresponden a PLANTA BAJA - PORCENTUALES: cero ochenta y cuatro cien milésimos, unidad funcional numero uno; cero ochenta y dos cien milésimos la unidad funcional numero dos a la unidad funcional numero catorce inclusive, cada una; cero ochenta y uno cien milésimos cada una de las unidades funcionales numero quince a la diecinueve inclusive; cero ochenta y cuatro cien milésimos, cada una de las unidades

Reglamento



funcionales números veinte a la veintiocho inclusive; cero ochenta y tres cien milésimos, cada una de las unidades funcionales numero veintinueve a la treinta y seis, inclusive-, cero ochenta y dos cien milésimos cada una de las unidades funcionales números treinta y siete a la cuarenta y dos inclusive; cero ochenta y uno cien milésimos, cada una de las unidades funcionales numero cuarenta y tres a la ciento cuarenta y uno inclusive; cero ochenta cien milésimos, la unidad funcional numero ciento cuarenta y dos; cero ochenta y dos milésimos la unidad funcional numero ciento cuarenta y tres a la unidad funcional numero ciento sesenta y cuatro, inclusive, cada una; cero ochenta y uno cien milésimos, cada una de las unidades funcionales numero ciento sesenta y cinco a la ciento ochenta y cuatro, inclusive, cero ochenta y dos cien milésimos, las unidades funcionales numero ciento ochenta y cinco y ciento ochenta y seis; cero ochenta y un cien milésimos, cada una de las unidades funcionales numero ciento ochenta y siete a la doscientos uno, inclusive; cero-ciento doce cien milésimos la unidad funcional numero doscientos dos; cero ochenta y un cien milésimos cada una de las unidades funcionales numero doscientos tres a la doscientos catorce inclusive; cero ochenta y cuatro cien milésimos, la unidad funcional numero doscientos quince; cero ochenta y tres cien milésimos la unidad funcional numero doscientos dieciséis; cero ochenta y cuatro cien milésimos, la unidad funcional numero doscientos diecisiete; cero ochenta y seis cien milésimos la unidad funcional numero doscientos dieciocho; cero ochenta y siete cien milésimos la unidad funcional numero doscientos diecinueve; cero ochenta y ocho cien milésimos la unidad funcional numero doscientos veinte; cero ochenta y nueve cien milésimos la unidad funcional numero doscientos veintiuno; cero noventa cien milésimos la unidad funcional numero doscientos veintidós; cero noventa y un cien milésimos la unidad funcional numero doscientos veintitrés; cero ochenta y nueve cien milésimos la unidad funcional numero doscientos veinticuatro; cero noventa cien milésimos la unidad funcional numero doscientos veinticinco; cero ochenta y nueve cien milésimos la unidad funcional numero doscientos veintiséis cero ochenta y ocho cien milésimos la unidad funcional numero doscientos veintisiete; cero ochenta y siete, cien milésimos la unidad funcional numero doscientos veintiocho y doscientos veintinueve; cero ochenta y seis cien milésimos la unidad funcional numero doscientos treinta cero ochenta y cinco cien milésimos las unidades funcionales numero doscientos treinta y uno, doscientos treinta y dos, cada una; cero ochenta y cuatro cien milésimos la unidad funcional numero doscientos treinta

Reglamento



y tres; cero ochenta y tres cien milésimos la unidad funcional numero doscientos treinta y cuatro; cero ochenta y dos cien milésimos la unidad funcional numero doscientos treinta y cinco; cero ochenta y tres cien milésimos la unidad funcional numero doscientos treinta y seis; cero ochenta y dos cien milésimos cada una de las unidades funcionales números doscientos treinta y siete a la trescientos ochenta y ocho inclusive y cero sesenta y seis mil cuarenta y uno cien milésimos la unidad funcional numero trescientos ochenta y nueve.

COSAS COMUNES: ARTICULO TERCERO: Además del terreno deslindado en toda su superficie y de los cimientos y techos y/o cosas y/o bienes enunciados, en el artículo segundo de la Ley número trece mil quinientos doce se consideran cosas comunes:

PLANTA BAJA: Superficie descubierto: setenta y un mil doscientos ochenta y cuatro metros trece decímetros cuadrados. –Muros y Tubos: novecientos setenta y seis metros diecisiete decímetros cuadrados. –Total: SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA METROS TREINTA DECIMETROS CUADRADOS. –También se consideran cosas de propiedad común: la entrada general a la “Ciudad Deportiva” y la totalidad de las calles que dan acceso a las distintas unidades de propiedad exclusiva hasta la entrada a las mismas y las calles que dan frente y conducen a los distintos espacios identificados en el plano mencionado como de propiedad común; los campos de juego e instalaciones deportivas y sus accesorios que están implantados dentro de los espacios comunes incluidos baños, vestuarios, playas de estacionamiento para vehículos, lugares para estar, lugares comunes para esparcimiento, jardines, instalaciones centrales de agua corriente y cloacales, instalaciones centrales de supergas si las hubiere y tanques de reserva para agua y todo otro accesorio que haga a lo fundamental de cada instalación y/o lugar de esparcimiento cubierto o no, que este ubicado dentro de los espacios comunes, según se expreso. – Asimismo, serán comunes las maquinarias y salas en que estén instaladas las mismas y sus accesorios, instrumentos de control y todo lo que haga al funcionamiento integral de los distintos servicios comunes que deban prestarse dentro de la ciudad deportiva de conformidad a la Ley, sus reglamentaciones y plano respectivo, lo que se sujetara en uso a las disposiciones que dicte el Club Sirio Libanes con conocimiento del Consejo de Administración que los consorcistas se obligan a aceptar y aceptan desde ya. - Igualmente serán comunes los cercos, alambrados y todo cuanto conforme al total de la ciudad deportiva,

Reglamento



revistiendo carácter de perimetrales o bien de separación de espacios y bienes o cosas consideradas de propiedad común, según este reglamento, la Ley y sus reglamentaciones. – De igual modo serán de propiedad común todas las plantaciones de cualquier tipo y naturaleza que están implantadas en los lugares comunes, las que separen los mismos y las que configuren cercos u otro medio de división, dentro de los espacios y/o sectores de propiedad común. – Igualmente son de propiedad común el pavimento de las calles de acceso y que conducen a los distintos lugares e instalaciones de propiedad exclusiva y/o común, los señaleros e indicadores de los mismos, las banquetas, las aceras de cada propiedad exclusiva, como parte de los espacios destinados a calles, las torres de iluminación general, las instalaciones, cañerías, luz eléctrica y demás servicios que se tomen o resten en los bienes, sectores y/o lugares de propiedad común y en general todas aquellas partes y/o cosas sobre las cuales ninguno de los propietarios de unidades exclusivas pueda alegar ningún derecho de dominio exclusivo en base a su título de propiedad. – También serán lógicamente, de propiedad común todos aquellos muebles, instalaciones artefactos, accesorios y cuanto más integre el inventario de cosas de propiedad común que el Administrador del total de la ciudad deportiva incluya como tales en el correspondiente inventario, que deberá practicar al efecto con aprobación del consorcio.

ARTICULO CUATRO:

UNIDADES COMPLEMENTARIAS: Unidad complementaria designada con la letra A, integrada por el polígono, cero cero-trescientos noventa, mide: cincuenta y un metros siete centímetros al Nord Oeste y Sud Este, por ciento veintidós metros al Sud Oeste y Nord Este, teniendo siete metros ochenta y cinco centímetros cada una de las ochavas que den al Norte, Oeste, Sud y Este o sea una superficie total para el polígono y la unidad complementaria de: OCHO MIL TREINTA Y NUEVE METROS SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, lindando: por los cuatro rumbos con descubierto común. Y UNIDAD COMPLEMENTARIA LETRA B. , integrada por el polígono cero cero- trescientos noventa y uno mide ciento cuarenta y un metros setenta y nueve centímetros, en línea oblicua, al Nord Oeste, trece metros ocho centímetros al Sud Oeste, cuarenta metros setenta centímetros al Nord Este, y la línea del Sud Este consta de tres tramos, uno de veintinueve metros ochenta y cinco centímetros, otro de setenta y nueve metros once centímetros y otro de veintinueve metros ochenta y cinco centímetros o sea una

Reglamento



superficie total para el polígono y la unidad complementaria de: TRES MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO METROS TREINTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS, lindando: al Nord Oeste con Avenida Carlos Pellegrini, al Sud Este con polígono cero cero-ciento setenta y cinco, descubierto común y polígono cero cero-ciento setenta y seis; al Nord Este con parcela un mil setecientos noventa y tres h. y al Sud Oeste parcela un mil setecientos noventa y tres j. – Las unidades complementarias detalladas no pueden ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de algunas de las unidades funcionales del edificio. – Esta circunstancia deberá constar en el reglamento de copropiedad y administración y ser transcrita en todas las escrituras traslativas de dominio. – PORCENTUALES DE LAS UNIDADES COMPLEMENTARIAS: Unidad complementaria Letra A. , cero un mil cuatrocientos sesenta y cuatro cienmilésimos y la unidad complementaria Letra B. , cero seiscientos setenta y ocho cien milésimos.

USO de las COSAS Y SERVICIOS COMUNES:

ARTICULO QUINTO: el uso de las cosas y servicios comunes, se hará conforme al sentido y limitaciones del artículo tercero de la Ley Nacional número trece mil quinientos doce, sus reglamentaciones, el reglamento interno y con sujeción a las siguientes especificaciones para su uso: Los campos de deportes y sus instalaciones y accesorios, baños, vestuarios, lugares de estar, calles, jardines, espacios libre y sus arboledas y todo cuanto más configure espacios comunes para esparcimiento, distracciones etcétera, podrán ser usados por los consorcistas, su núcleo familiar y aun por terceros acompañantes de los mismos, todo ello en la forma, términos, tiempo y condiciones que especifique el reglamento interno. – Las instalaciones centrales de agua corriente, cloacales, de supergas, tanques de agua, instrumentos de precisión, maquinarias y las salas o lugares donde estén instalados y sus accesorios correspondientes, como asimismo todo lo que haga a la seguridad del funcionamiento de los mismos y cuanto sea menester para asegurar el confort y correcta y completa prestación de servicio de uso y utilidad común, solo podrán ser manejados por los técnicos designados al efecto y por el Administrador y/o Consejo de Administración, quienes serán los responsables de su manejo y correcta conservación y funcionamiento. – Las terrazas de las propiedades exclusivas serán de uso de sus dueños y las de las salas o dependencias de propiedad común, quedaran sujetas a las especificaciones del reglamento interno.

Reglamento



ARTICULO SEXTO: A los efectos de este Reglamento de Copropiedad y Administración se considera núcleo familiar al consorcista, su conyugue e hijos. Además los parientes hasta el grado que fije anualmente la Asamblea Ordinaria correspondiente, no pudiendo quedar excluidos los padres de cada propietario de unidad exclusiva ni su conyugue. La asamblea fijara anualmente, quienes se consideran terceros a efectos de que los mismos puedan ser tenidos como un derecho al uso de las instalaciones, según lo expresado en el artículo anterior.

USO DE LA PROPIEDAD Y COSAS EXCLUSIVAS:

ARTICULO SEPTIMO: Las unidades funcionales de propiedad exclusiva serán destinadas únicamente a vivienda y se prohíbe la instalación de negocios industrias, consultorios profesionales y todo cuanto desvirtúe directamente o indirectamente el destino señalado de cada unidad funcional.

ARTICULO OCTAVO: Los propietarios de cada unidad de vivienda están obligados a asegurar dicho carácter a las mismas, por lo que no se podrán hacer modificaciones ni construcciones que no sean previamente autorizadas por el Consorcio de propietarios en Asamblea Ordinaria a la que deberá dirigirse en su casa, con la antelación necesaria a fin de gestionar la conformidad correspondiente.

ARTÍCULO NOVENO: Cada propietario de unidades funcionales de propiedad exclusiva deberá atender los gastos de conservación y de reparación de las mismas y deberá atender los comunes en la forma y condiciones que expresa el artículo siguiente.

GASTOS DE CONSERVACION Y CARGAS DE LAS COSAS COMUNES:

ARTICULO DECIMO: Todos los propietarios exclusivos de unidades funcionales están obligados a contribuir al pago de los gastos necesarios para el mantenimiento y buena conservación de las cosas de propiedad y uso común y servicios consecuentes como igualmente a:

a) Gastos de administración.

Reglamento



- b) Impuestos, tasas, gabelas y contribuciones comunes creados o a crearse de cualquier naturaleza y carácter, que graviten en el edificio en conjunto.
- c) Gastos originados por la reparación y conservación de partes comunes. – Los daños que cause un propietario o alguno de los integrantes de su núcleo familiar o los terceros autorizados que puedan haber ingresado a su cargo, serán soportados por el propietario de la unidad funcional respectiva.
- d) Prima de seguro integral.
- e) Expensas originadas por obras nueva, innovaciones o mejoras autorizadas por el Consorcio destinadas a mejorar el confort de las partes comunes y goce de las mismas.
- f) Gastos de reparación que procedan según el artículo doce de la Ley número trece mil quinientos doce.
- g) Todo gasto que tenga por objeto aumentar las posibilidades de uso y mejoramiento de los espacios comunes.
- h) Reposición de plantaciones y de elementos, instrumentos y accesorios de uso en los espacios y cosas comunes.
- i) Reparaciones y cambios de tanques de agua, maquinarias en general, redes cloacales y de agua corriente, eléctricas, pavimento y su reparación y/o reconstrucción.
- j) Gastos de conservación y mejoramiento de los campos de deportes y sus instalaciones y accesorios, baños y vestuarios comunes y sus artefactos.
- k) Artefactos eléctricos y reparación y mejoramiento o sustitución de todos cuantos bienes muebles útiles e implementos estén incluidos en el inventario practicado oportunamente por el Administrador.
- l) Cualquier otro gastos que decida la Asamblea o el Consejo de Administración en uso de sus facultades y que sea de beneficio para la comunidad que integra el consorcio y que tiendan a aumentar las comodidades y posibilidades para el esparcimiento y bienestar u orden común. – Todos estos gastos y erogaciones, serán soportadas por los consorcistas en proporción que resulte del porcentual asignado por este Reglamento, a cada unidad funcional de propiedad exclusiva y deberán ser pagados dentro del término que fije el Consejo de Administración o la Asamblea en su caso. – El incumplimiento de las obligaciones de pago prescriptas en este artículo hará incurrir en mora al deudor, por el mero vencimiento del lao acordado para ello por

Reglamento



el Consejo de Administración, sin necesidad de interpelaciones judiciales ni extra judiciales de ninguna especie, debiendo abonar un interés punitivo del dos por ciento mensual, por todo el tiempo de la mora, sin perjuicio de las demás acciones judiciales o extrajudiciales que podrán promoverse contra él, pasando dichos intereses al fondo común. – Si dejare de pagar dos de las cuotas que correspondan por los conceptos enunciados será emplazado para que satisfaga tal deuda dentro de cuarenta y ocho horas hábiles de ser fehacientemente requerido y si así no lo hiciere, vencido ese plazo, será compelido judicialmente promoviéndosele el juicio correspondiente y el remate de sus bienes se hará con la base de la deuda y por el Martillero que designe el Consorcio, siendo todos los gastos a cargo del demandado, que solo podrá oponer como excepción la de pago de las sumas reclamadas por todo concepto. – A estos efectos será título ejecutivo el certificado de la deuda respectiva, expedida por el Consejo de Administración, lo que los consorcistas convienen y aceptan de manera expresa.

ARTICULO UNDECIMO:

VENTA DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: En caso de que algún copropietario de una unidad funcional de propiedad exclusiva quisiera vender la misma deberá proceder de este modo:

a) Deberá ofrecerla al Consorcio, que a través del Consejo de Administración deberá ofrecerla al Club Sirio Libanes y a los demás consorcistas, quienes dispondrán de quince días contados desde el día siguiente al de la fecha de emisión de la carta certificada conteniendo tal ofrecimiento. – En caso de resultar adquirente el Club Sirio Libanes, este tendrá prioridad sobre todos los consorcistas a esos efectos, en igualdad de condiciones.

b) Transcurridos, quince días contados como se indico anteriormente, el copropietario podrá vender a terceros quienes previamente deberán ser aceptadas por el Consorcio, a través de su Asamblea con el voto de la mayoría simple de copropietarios y deberá obligarse expresamente a acatar el Reglamento de Copropiedad y Administración, el Reglamento interno y toda norma de aplicación y resoluciones de Asamblea, sin que puedan pretender otras variaciones y/o modificaciones que las autorizadas por este instrumento o la Ley con las limitaciones del presente reglamento de Copropiedad y Administración del interno y las que fije la Asamblea.

Reglamento



ORGANOS DE REPRESENTACION Y ADMINISTRACION:

ARTICULO DUODECIMO: Son órganos de representación y Administración: Las Asambleas y el Consejo de Administración.

ARTICULO DECIMO TERCERO. – Las Asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias. – Las ordinarias tendrán lugar dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio económico y deberá considerar: a) Rendición de cuentas del ejercicio fenecido; b) Presupuesto de gastos para el próximo ejercicio. – c) Todo otro asunto incluido en el orden del día.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Las Asambleas extraordinarias serán convocadas cuando así lo determine el Consejo de Administración o cuando lo solicite un numero de copropietarios no menor del veinte por ciento del total o bien uno o más propietarios que representen como mínimo al diez por ciento del valor total del edificio, en base al porcentual fijado para cada unidad funcional expresando las causas de tal petición. Esta petición deberá ser resuelta por el Consejo de Administración dentro de los treinta días contados de su presentación.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO: Las convocatorias de las Asambleas se efectuaran con una anticipación mínima de quince días, indicando lugar y día y hora y orden del día. – Se acompañaran la rendición de cuentas del ejercicio fenecido en el caso de las Asambleas ordinarias. – Las Asambleas se consideraran legalmente constituidas con la presencia de copropietarios que representen el cincuenta y uno por ciento del total de los mismos. – En los casos en que no reúna tal porcentaje automáticamente se considerara convocada en segundo término con cualquier número de copropietarios cuando haya transcurrido una hora de la fijada para la primera convocatoria.

ARTICULO DECIMO SEXTO: Los asuntos a tratar serán únicamente los considerados en el orden del día. – Las Asambleas consideraran además cualquier asunto que sea solicitado por un numero de copropietarios que representen por lo menos el veinte por ciento del total o por lo menos el diez por ciento del porcentual en relación al total del edificio y siempre que dicha

Reglamento



petición sea presentada al Consejo de Administración con no menos de treinta días anteriores a la Asamblea.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: : Cada propietario deberá solicitar previamente al Consejo de Administración el certificado que le autorice su participación en la Asamblea siendo condición además de las que pudiera fijar el Reglamento interno, estar al día con sus obligaciones con la Administración.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: Las resoluciones se tomaran por simple mayoría de copropietarios presentes, con las limitaciones que determine la Ley trece mil quinientos doce, o la que fije este Reglamento.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: Cada propietario tendrá derecho a tantos votos como unidades poseyere.

Un copropietario no podrá representar a más de otro propietario. – Las Asambleas podrán ser presididas por el Presidente del Consejo de Administración y en caso de ausencia del mismo, por el miembro del Consejo que designe la Asamblea. – Las Asambleas ordinarias elegirán las autoridades del Consejo de Administración.

DEL CONCEJO DE ADMINISTRACION:

ARTICULO VIGESIMO: El consejo de Administración estará formado por un número de copropietarios no menor de cinco ni mayor de diez debiendo ser uno de ellos el Club Sirio Libanes.

Entre los cuales se nombrara por lo menos un Presidente, un Secretario y un Tesorero.

El reglamento interno determinara el número y funciones de cada consejero, como así también la forma de elegirlos.

Duraran en sus funciones por un término no mayor de dos años.

Reglamento



ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: Son deberes y atribuciones del Consejo de Administración:

- a) El consejo de Administración ejercerá la representación legal de la comunidad ante las autoridades judiciales y administrativas y ante terceros.
- b) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este Reglamento, del interno y las resoluciones de las asambleas.
- c) Crear los empleos que juzgue necesarios, nombrar, remover y fijar las remuneraciones de los mismos.
- d) Convocar las Asambleas ordinarias y extraordinarios.
- e) Dictar las reglamentaciones internas y las de uso de las cosas comunes.
- f) Exigir y percibir todas las contribuciones a cargo de los copropietarios, las rentas de la comunidad y otros ingresos que pudieran establecerse.
- g) Fijar el monto de las tasas que deberán abonar los copropietarios por el uso de las cosas comunes.
- h) Acordar y conferir poderes generales y especiales y revocarlos a favor de gerentes, apoderados o terceros, siempre que no importe delegación de facultades privativas del Consejo de Administración. – Estos poderes subsistirán aun en el caso de modificación o renovación del Consejo de Administración mientras no sean revocadas por el mismo que las otorgo u otros que le sucedan.
- i) Comprometer en árbitros o arbitradores amigables componedores, transar cuestiones judiciales o extrajudiciales.
- j) Llevar la contabilidad de la comunidad de acuerdo a las normas técnicas aceptadas y a este fin rubricar los libros que requieran esa formalidad.
- k) Disponer la realización de trabajos para el mantenimiento del inmueble en beneficio de la comunidad.
- l) Presentar anualmente a las Asambleas la rendición de cuentas y los presupuestos de inversiones del periodo siguiente.
- m) Otorgar y cancelar concesiones hasta un máximo de dos años. – Para plazos mayores se requerirá la aprobación de la Asamblea. – Conservar y llevar al día los siguientes libros: Primero: Libro de Actas. – Segundo: Libros de Administración y Caja. – Tercero: Libro de Registro de Copropietarios.

Reglamento



ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Los integrantes del Consejo de Administración no recibirán ninguna retribución por sus tareas.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: A los fines del uso de las cosas comunes se declara expresamente que en el caso de que la titularidad del dominio de cada unidad, estuviera a nombre de dos o más personas de existencia visible o en el de personas de existencia ideal, es obligación del titular designar el núcleo familiar en la forma y característica descriptas en el artículo 6º, siendo reservados a estos exclusivamente el uso de las cosas comunes. – De no proceder así no podrán utilizar las cosas comunes.

EJERCICIO FINANCIERO:

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: El ejercicio económico de la comunidad finalizara el treinta y uno de diciembre de cada año.

FONDO DE RESERVA:

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones y despidos u otros gastos especiales o imprevisibles, deberá constituirse un fondo de reserva en forma con una contribución ajena a la ordinaria. – El Consejo de Administración resolverá acerca del monto de dicho fondo de la forma de pago del mismo y de la cantidad con que cada copropietario deberá contribuir a su constitución.

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Los copropietarios para sus deliberaciones se reunirán en Asamblea para tomar sus resoluciones se establecen la mayoría de votos siguientes:

PRIMERO: Por mayoría del SETENTA Y CINCO POR CIENTO de los copropietarios, y NOVENTA por ciento del porcentual en relación al valor total del edificio:

- a) Para modificar y/o resolver sobre la calidad de la ocupación asignada a las respectivas partes del inmueble;
- b) para reformar el presente reglamento o el Interno.
- c) Para suprimir el funcionamiento de algún servicio de beneficio común.

Reglamento



SEGUNDO: Por simple mayoría: se resolverán: cualquier asunto incluido en el orden del día que no tuviese impuesto mayoría especial.

REPRESENTACIONES: Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones por mandatarios, mediante carta poder con la firma certificada por escribano público, por un Banco o por el Consejo de Administración. – Un mismo mandatario no podrá representar a más de un propietario.

AUSENTES: Las resoluciones de las Asambleas serán definitivas y validas aun para los copropietarios que no hubieran concurrido a ellas los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia siempre que las resoluciones adoptadas no contravenga este reglamento o a la Ley. – El Consejo de Administración comunicara las resoluciones de las Asambleas a los ausentes por carta certificada.

CLAUSULA ESPECIAL:

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Es condición especial para la validez de los acuerdos que por el presente reglamento requieran la unanimidad para resolver, así como también para los referentes a los extremos que establecen los artículos decimo sexto de la Ley trece mil quinientos doce, que los 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 la respectiva resolución a fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización de los actos que hubiesen acordado. – Es asimismo condición indispensable a los efectos de la suspensión y observación de la inscripción de las transferencias de las unidades que prescribe el artículo veinte y uno del decreto del Poder Ejecutivo Nacional numero dieciocho mil setecientos treinta y cuatro/cuarenta y nueve y disposiciones concordantes de la Provincia, que las respectivas escrituras traslativas de dominio contengan la transcripción literal de la presente clausula y de la decima primera, así como también la constancia de haber el escribano actuante notificado en forma fehaciente al consorcio de propietarios en la persona del representante del Consejo de Administración.

CERTIFICADOS:

Reglamento



ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: El consejo de Administración queda autorizado para expedir bajo la responsabilidad a que hubiere lugar, las siguientes certificaciones: a) Certificar sobre deudas por expensas comunes de acuerdo al artículo sexto del decreto dieciocho mil setecientos treinta y cuatro/cuarenta y nueve; b) Certificado de la copia de las Actas de la Asamblea, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo quinto del mismo decreto y c) Certificaciones a que alude el artículo vigésimo sexto.

JURISDICCION:

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: El hecho de ser titular del dominio exclusivo de cada una de las unidades de propiedad exclusiva del presente inmueble e integrante forzoso del consorcio, como propietario del terreno y de las cosas comunes del inmueble general, importa el conocimiento y aceptación de este reglamento como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este instrumento a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de este Departamento, con exclusión de toda otra quedando expresamente convenido que los domicilios especiales que constituyen importaran prorrogación jurisdiccional.

ARTICULO TRANSITORIO:

a) Por este acto y por esta única vez además del Club Sirio Libanes, se designan como componentes del Consejo de Administración a los siguientes co-adquirentes de las unidades descriptas en este reglamento de acuerdo al siguiente orden: ALFREDO ROBERTO ABDA, NICOLAS RASUK, ROBERTO ABRAHAM JURE, FAHIM AUIL, LATIF WATFI, quienes procederán como mandatarios a todos los efectos previstos en el presente y/o en la Ley trece mil quinientos doce y sus decretos reglamentarios.

b) Los componentes del Consejo de Administración según se ha expresado anteriormente no percibirán remuneración alguna y durarán en el ejercicio de sus funciones hasta dos años pudiendo ser reelectos si así lo decide la Asamblea de acuerdo al reglamento interno.

c) Los actos y resoluciones emanados de las comisiones de copropietarios y/o adquirentes que ejercieran hasta el presente la administración del inmueble por delegación de la propietaria, quedan ratificadas.

Reglamento



d) El inmueble descrito en total se encuentra asegurado en la Compañía de Seguros “LA AGRICOLA COMPAÑÍA DE SEGUROS SOCIEDAD ANONIMA”, por un capital de pesos ley diez y ocho mil ciento ochenta y ocho, de CIEN MIL PESOS, según resulta de la póliza numero quinientos setenta y seis mil ciento treinta y cinco, emitida por dicha Compañía de Seguros, con vencimiento el día diez del mes de octubre del año mil novecientos setenta y ocho.



REGLAMENTO INTERNO

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en los artículos seis y quince de la Ley trece mil quinientos doce, queda establecido el presente reglamento INTERNO:

ARTICULO PRIMERO: El propietario de una unidad funcional o quien ocupe sus derechos a cualquier título, debe conocer suficientemente el presente reglamento interno; debe cumplir y puede exigir su fiel cumplimiento; así como las obligaciones emergentes de la Ley trece mil quinientos doce, sus reglamentaciones y disposiciones en vigencia o a dictarse y el respectivo reglamento de Copropiedad y Administración, a que está sometido el inmueble descripto. –Está obligado a su fiel y total acatamiento, siendo responsable de toda infracción al mismo, a cuyo fin manifiesta expresamente que conoce y acepta todas las prescripciones de las leyes de la materia y normas aplicables siendo todo ello de fiel y estricta observancia, sin derecho a otros reclamos que los consignados en los mismos.

ARTICULO SEGUNDO: Como consecuencia de los antes indicado todo propietario o quien ocupe su lugar por cualquier tipo y/o en cualquier carácter y condiciones, está obligado al cumplimiento de las limitaciones, restricciones y prohibiciones relativas al uso y disposición de las diferentes unidades funcionales y partes comunes que se enumeran a continuación. **- ES PROHIBIDO:**

a) Depositar, guardar u ocultar dentro de las unidades funcionales o en partes comunes, materiales, explosivos, inflamables o asfixiantes, como asimismo realizar reuniones de tipo político o religioso o introducir y guardar o depositar por cualquier título materiales de propaganda o armas de fuego, salvo las de carácter histórico.

b) Obstruir sectores comunes, colocar depositar o acumular materiales o mercaderías u objetos de cualquier tipo y naturaleza que afecten la estética general de las diferentes secciones de la ciudad deportiva, sus calles de acceso, lugares comunes, arboledas y cuando conforma la estructura general de la misma en cuanto a lo estético y a lo higiénico del todo en conjunto o parcialmente.

Reglamento



c) Hacer construcciones, instalaciones, adosamientos o afectaciones en partes o de partes comunes en forma permanente o transitoria, sin previa autorización del consorcio. – La instalación de antenas de televisión podrá hacerse en forma que no afecte los derechos de los demás copropietarios y siempre que no se afecten plantaciones, caminos de acceso, edificaciones comunes, cañerías, cabrerías o instalaciones eléctricas, comunes o cualquier otro elemento de beneficio común, especialmente caminos interiores, veredas, construcciones de adornos y todo lo que haga a la belleza y armonía del conjunto del inmueble y sus sectores y partes del mismo.

d) Colocar en lugares comunes o en los de propiedad exclusiva, con vista al exterior insignias letreros, anuncios, carteles o banderas de propaganda, cables, alambres, sogas, chapas, afiches, etcétera, cualquiera sea la actividad privada de los copropietarios, por cuanto la ciudad deportiva no tiene fines comerciales y si solo los del carácter que conforma la esencia de su propia existencia. No obstante, la Institución podrá hacerlo siempre que se observen todas las normas y ordenanzas municipales de aplicación vigentes a iguales efectos y previa comunicación al consorcio, mientras los fines sean adecuados a las motivaciones que generan la existencia de la ciudad deportiva.

e) Producir, consentir o tolerar en cualquier forma, la producción de sonidos, ruidos, disturbios, gritos o actividades que perturben la normal tranquilidad que impone la convivencia en lugares destinados a los efectos de esta ciudad deportiva. – Se podrá usar moderadamente y dentro de horarios que fije la Comisión Administradora toda clase de aparatos de radio, televisión, instrumentos musicales y todo cuanto hace al deleite espiritual, siendo prohibido los ensayos de orquesta y todo conjunto de personas que con instrumentos de uso común o no ya sea en forma permanente o accidental, pretendan promover actividades o hechos que se traduzcan en perturbación de quienes disfrutan de los beneficios de la ciudad deportiva y de sus distintos elementos de uso exclusivo o común, instalaciones, deportivas, etcétera.

f) Se prohíbe el uso de altavoces de todo tipo, salvo los que el Club Sirio Libanes, con conocimiento del Consejo de Administración, considere de conveniencia instalar a fin de hacer comunicaciones o anuncios con vistas al mejor y más adecuado uso de las instalaciones y para impartir instrucciones al respecto.

Reglamento



g) Producir emanaciones, olores, trepidaciones, vibraciones, etcétera, cuando por su continuidad o inoportunidad de horarios, perturben la tranquilidad común y las normas comunes de convivencia.

h) Cambiar o alterar la unificación de plantaciones, artefactos, cercos, ornamentos y cuanto sea de resorte común, inclusive lo referido al tipo de edificación y pintura de los frentes; altura de los cercos divisorios de unidades de uso exclusivo entre si y los que den frente a distintos sectores comunes o no y hacer construcciones accesorias que afecten la armonía de conjunto, salvo necesidad imperiosa debidamente probada y previa autorización del consorcio.

i) Dejar abiertas puertas o ventanas que den a lugares comunes u otras unidades funcionales, si por ellas se permitiera la visión del interior de la unidad respectiva, en horas inadecuadas o bien que posibiliten la entrada de terceros, en cuyo caso y por infracción a esta norma, el consorcio no se hace responsable de sustracciones, pérdidas, hurtos, secuestros de materiales o elementos de propiedad privada de ninguno de los copropietarios.

j) Colgar o tender ropas, colocar o instalar objetos de cualquier naturaleza en las puertas, ventanas, jardines y demás lugares que den frente a las calles interiores o de acceso, o que sea fácilmente visible desde el exterior de cada unidad de uso exclusivo, siempre que ello produzca mal efecto o atente contra la estética general de la ciudad deportiva en general.

k) Colocar macetas, plantas, flores y cuanto pretenda formar estética, sin guardar las normas y sentido de conjunto que se disponga el consorcio y siempre previa autorización del mismo.

l) Arrojar vidrios, botellas, desperdicios, latas, recipientes y basuras o desechos en general a las calles de acceso, o interiores, jardines comunes y todo lugar o espacio que sea de uso común o bien que afee la estética de las unidades funcionales o que produzcan olores o riesgos para la higiene general y para la salud de los que participan de las actividades y vida dentro del ámbito de la ciudad deportiva.

m) Hacer mudanzas o cambios dentro o hacia afuera de la ciudad deportiva, en horas que perturben la tranquilidad común y el uso de las instalaciones y/o practicas de los distintos deportes y sus campos de ejercicio. – Los horarios de entrada y salida deberán ser fijados por la

Reglamento



Administración en oportunidad en que se produzca cada una de las situaciones previstas, al concederse el correspondiente permiso a tales fines.

n) Usar provisoriamente instalaciones o lugares comunes, con carácter de privados o instalaciones de cualquier tipo, con igual sentido, sin previo aviso a la administración a fin de que esta verifique el comienzo y terminación de tal uso, la situación en que quedan tales elementos, para establecer las responsabilidades de quienes las han usado, en el supuesto de haberse producido roturas, deterioros, etcétera.

o) Introducir animales, aun de los llamados domésticos, en forma permanente. – Se prohíbe expresamente la tenencia de perros en forma permanente, como asimismo la instalación o construcción de casillas destinadas a guardar gallináceas y animales de consumo.

p) Utilizar el personal del consorcio, para fines privados de los consorcistas, en horarios de trabajo, salvo emergencias imprevistas e insalvables, que deben justificarse posteriormente.

q) Reemplazar árboles, arbustos y cualquier plantación, cerco, lámparas, artefactos, cables, cañerías, tubos, césped, alambrados, postes, varillas y todo cuanto haga al conjunto del inmueble y a la estética general de la ciudad deportiva, sin previo permiso escrito al respecto.

r) Hacer instalaciones sanitarias internas, que no hayan sido autorizadas por el consorcio, introducir prácticas de deportes, no autorizados y elementos para ello, usar las instalaciones y todo cuanto sea de uso común fuera de las horas y circunstancias fijadas por la administración.

s) Usar las canchas de juego, pista de carreras y demás instalaciones fuera de los horarios fijados por el consorcio y practicar actividades que estén en pugna con los programas fijados en caso de concursos competencia autorizados por la administración.

SON OBLIGACIONES:

a) Respetar el reglamento interno y no ceder el uso de las unidades de uso exclusivo sin compromiso escrito del usuario, que se hará responsable ante el propietario de toda violación o infracción de las normas y reglamentaciones vigentes y que emanen de las buenas costumbres y uso adecuado de la unidad exclusiva y de las cosas y lugares comunes.

Reglamento



- b)** Comunicar al administrador todo caso de accidente o de enfermedad, a fin de evitar la permanencia de enfermos infecto-contagiosos en unidades de uso exclusivo o no.
- c)** Velar por la conservación de las plantaciones, instalaciones, campos de juego y sus accesorios, calles internas y caminos de acceso veredas de cada unidad de uso exclusivo y por todo lo que haga a la limpieza e higiene general.
- d)** Mantener los cercos propios y comunes divisorios, como asimismo las veredas, que deberán ser uniformes conforme las normas que se dicten sobre el particular, por la Comisión Administradora y que todos los consorcistas deben aceptar y aceptan desde ya.
- e)** Comunicar todo desperfecto de caminos, calles, cercos, veredas, instalaciones, etcétera, en forma inmediata de conocidas, a la Administración a fin de tomar las medidas adecuadas al efecto.
- f)** No hacer fuego en lugares que no estén afectaos a esos fines, ni tampoco hacer reuniones en lugares comunes que posibiliten controversias de cualquier carácter.
- g)** Participar en el pago de toda reparación, mejora, arreglo, etcétera, que haga a los fines comunes y que sea dispuesta por la Administración, como igualmente participar en el pago de toda nueva construcción de beneficio común, ampliación de instalaciones deportivas, campos de juego, maquinarias de cualquier tipo y naturaleza que hagan al mejor uso de las cosas comunes, sean tales mejoras necesarias o útiles.
- h)** Aceptar todas las directivas que imparta la Administración, como consecuencia de medidas adoptadas por la Asamblea del Consorcio o su Comisión Administradora y respetar las decisiones provisorias tomadas por el Administrador en cualquier sentido y con cualquier propósito de bien común.
- i)** No perturbar el uso de las instalaciones deportivas o comunes, calle de acceso, lugares de estacionamiento, etcétera, a fin de que los demás consorcistas puedan ejercitar sus derechos, sin menoscabo de nadie.
- j)** Aceptar los horarios, formas y tiempo de uso de las pistas, campos de deportes, instalaciones, lugares de recreo, juegos, etcétera, asignado a cada consorcista o grupo de ellos, conforme a las

Reglamento



normas que fijen los encargados o la Administración, con cargo de responder por todo daño causado por su culpa o imprevisión.

k) Informar todo dato o comprobación o sospecha de infracciones, uso indebido y cuanto contribuya a que la Administración ejerza sus obligaciones y responsabilidades con la mayor eficacia.

l) No interferir las calles y caminos comunes, internos o de acceso o salida al exterior y permitir el libre acceso del Administrador a cada unidad funcional exclusiva a fin de que este pueda hacer las verificaciones y comprobaciones que estime procedentes.

m) Hacer que toda persona en relación de dependencia o no, incluso familiares, hijos, etcétera, cumplan todas normas y preceptos de este Reglamento y con las resoluciones internas y disposiciones provisorias tomadas por la Administración.

ARTICULO TERCERO: Además de lo que cada copropietario está obligado a hacer, acatar y respetar conforme a la Ley número trece mil quinientos doce, sus reglamentaciones, normas de aplicación y el Reglamento de Copropiedad y Administración y a este Reglamento, en caso de infracciones corresponde y está obligado a: a) Pagar todo gasto que se origine como consecuencia de notificaciones, citaciones, intimidaciones, traslados, etcétera, a raíz de infracciones que cometa. – b) Pagar una multa diaria del importe que fije el Consejo de Administración, por cada día que transcurra, sin dar cumplimiento a lo requerido por cada notificación, comunicación o requerimiento, contándose los plazos desde el día siguiente al de la emisión de la comunicación fehaciente, ello sin perjuicio del pago de las reparaciones que corresponda, daños y cuanto se motive a raíz de las infracciones, omisiones o responsabilidades no cumplidas.

ARTÍCULO CUARTO: Las disposiciones de carácter público que sean aplicables harán responsable a cada propietario, por su violación. – Si, además de la infracción cometida y como consecuencia de ella, el consorcio resultara afectado, el infractor deberá pagar una multa que fijara la Comisión Administradora en cada caso. – Estos fondos y los que resulten de aplicación

Reglamento



del artículo anterior se aplicaran a la reparación de todo daño, rotura, destrozo, etcétera, motivadas como resultados de actitudes culposas o negligentes.

ARTICULO QUINTO: Corresponde al CONSEJO DE ADMINISTRACION:

- a)** Cumplir y hacer cumplir estrictamente las normas de la Ley trece mil quinientos doce y sus reglamentaciones y disposiciones de aplicación, como igualmente las del Reglamento de Copropiedad y Administración y del presente Reglamento Interno, como asimismo las resoluciones de las asambleas.
- b)** Atender correctamente y con toda diligencia, los reclamos, denuncias y cuanto más formulen los copropietarios, ajustados a las prescripciones antes enunciadas.
- c)** Requerir colaboración de quienes corresponda, cuando la naturaleza de las medidas tomadas o a tomar así lo exija y especialmente las que se vinculen a actitudes de los copropietarios y en relación a la Autoridad Pública, cuando proceda.

ARTICULO SEXTO: La designación, integración y duración del Consejo de Administración se hará en la forma que prescribe el Reglamento de Copropiedad y Administración y la Ley trece mil quinientos doce y sus reglamentaciones, siendo las funciones de cada Consejero la que en ocasión de cada constitución del Consejo de Administración se atribuyen entre si y el numero de los mismos será el que en cada caso fije la Asamblea de conformidad al Reglamento de Copropiedad y Administración. – Las funciones del Consejo quedan determinadas por la Ley y sus reglamentaciones y normas aplicables, por el Reglamento de Copropiedad y Administración, por este Reglamento Interno y las resoluciones de Asamblea.

ARTICULO SEPTIMO: El personal afectado al cuidado y atención de las cosas recibirán órdenes e instrucciones del Administrador, debiendo desempeñar sus tareas según las normas comunes y las que fije el consejo de Administración, el Administrador o la Asamblea, según el caso y habitara en la unidad de vivienda que se le asigne a tales fines, debiendo conservarla en las mismas formas y condiciones que las que prescribe este Reglamento Interno y el de Copropiedad y Administración, la Ley y sus reglamentaciones y disposiciones aplicables, para

Reglamento



los consorcistas. – Sus funciones además, de las que en cada caso se le impartan serán las que hagan al fiel cumplimiento de las obligaciones de los copropietarios, conforme a las disposiciones dictadas por los Organismos de Administración, ya especificados y será su obligación comunicar a los mismos con la mayor urgencia toda infracción, negligencia, irregularidad, violación y todo cuanto haga al fiel cumplimiento de los fines de este reglamento y todas las normas de aplicación. – Todos los servicios comunes y sus funcionamientos, cuidado limpieza, etcétera, estará a cargo del personal que se designe con la división de tareas que se especifique por el Consejo de Administración, el Administrador o la Asamblea. – Y don Fahim Auil, don Nicolas Rasuk y don Carlos F. Cadar para su representada aceptaron esta escritura por estar redactada de acuerdo a lo convenido y a las instrucciones impartidas al Autorizante. – Leída y ratificada confirman su contenido y así la otorgan y firman como acostumbran, o sea: “Fahim Auil”, “N. Rasuk”, “Carlos F. Cadar”, todo por ante mí, de lo que doy fe. –

CONCUERDA fielmente con su matriz doy fe. – Para la parte interesada expido al presente primer testimonio en fotocopia de ciento quince fojas debidamente respuestas con estampillas fiscales de un peso cada una serie I, numeradas correlativamente desde el numero: dos millones noventa y tres mil ochocientos noventa y uno hasta la numero: dos millones noventa y cuatro mil cinco que sello y firmo en la Ciudad de Pergamino a treinta y un días de octubre de mil novecientos setenta y tres. – LEANDRO LAGUIA. Escribano Nacional. – PERGAMINO. – Hay un sello. -----

LA PLATA, 4 de Diciembre de 1973. – INSCRIPTO de acuerdo a la Ley Nacional 13.512. – LEGAJO ESPECIAL N° 32033. ----- JOSEFA ZABALETA. Jefe de División. Dpto. de Inscripciones. – Hay un sello que dice: REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Prov. de Buenos Aires. -----



NORMAS DE CONVIVENCIA y ORDENAMIENTO SANCIONATORIO

(aprobado por Asamblea General Extraordinaria del 20 de Agosto de 2002, modificado por Asamblea Ordinaria del 29 de Marzo 2016 y Ampliado por Asamblea Extraordinaria del 25 de octubre de 2018)

REGIMEN SANCIONATORIO CAPITULO I – PARTE GENERAL *Aplicación del presente Reglamento*

Artículo 1: Toda persona que viva en la CIUDAD DEPORTIVA, propietario o no, o aún los terceros que ingresen en forma accidental a la misma, está obligada a conocer y respetar el presente reglamento de convivencia.

Artículo 2: El desconocimiento de las previsiones del presente reglamento no justificará su incumplimiento, ni dará lugar a la eximición de las sanciones que pudiere corresponder.

Artículo 3: Es obligación del Consejo de Administración velar por el fiel cumplimiento del presente reglamento.

Artículo 4: El consorcista será responsable de las infracciones que cometan su núcleo familiar y las terceras personas que ingresen a pedido suyo o con su autorización expresa o presunta a la CIUDAD DEPORTIVA. La referencia al consorcista en el presente Reglamento es extensible a todos ellos. Igualmente podrá imponerse como sanción al tercero la prohibición de ingreso temporaria o permanente.

Tribunal de disciplina: **Artículo 5:** Corresponde al Comité de Convivencia aplicar las sanciones establecidas en el presente Régimen de Convivencia o en el Reglamento interno, por las infracciones cometidas por un consorcista, su núcleo familiar o un tercero. Podrá también, a pedido del Consejo de Administración, emitir opinión fundada sobre aquellas cuestiones que - sin ser faltas disciplinarias- puedan comprometer o alterar la normal convivencia, constituir motivo de intranquilidad o perjudicar los intereses o bienes tanto del Club Sirio Libanés como del Consorcio de Copropietarios.

Reglamento



Podrá asimismo el Consejo de Administración requerir opinión al Comité de Convivencia acerca de la conveniencia y oportunidad de prohibir el ingreso al predio de terceros no propietarios que detenten derecho de uso y goce de las unidades funcionales particulares, ya sea temporaria o permanentemente, en forma total o parcial, por cualquier título o derecho, real o personal.

Para cumplir su cometido, en todos los casos sometidos a su consideración, el comité deberá citar al consorcista, usuario o tenedor para anoticiarlo del o los hechos que se le atribuyen. En el mismo acto se le invitará para que exprese lo que convenga a sus derechos y pueda ofrecer prueba, cuya pertinencia deberá considerarse y resolverse de inmediato.

Artículo 6: El Comité de Convivencia estará integrado por tres (3) consorcistas, de los cuales, dos (2) deberán vivir en la Ciudad Deportiva, y serán elegidos por la Asamblea Ordinaria y uno (1) será designado por la Comisión Directiva del Club Sirio Libanés, para quien no se exigirá el requisito de habitar en el predio. Los integrantes durarán en el cargo dos años y serán reelegibles indefinidamente.

Artículo 7: Las sanciones que aplique el Comité de Convivencia serán recurribles en la forma dispuesta en el artículo 29.

Artículo 8: Las denuncias podrán ser presentadas por los consorcistas o terceros interesados ante la Administración o ante el Consejo de Administración, o bien iniciarse de oficio por el propio Tribunal, o por el Consejo de Administración. Recibida una denuncia o de oficio, el Tribunal citará en forma fehaciente al presunto infractor para efectuar un descargo que podrá ser verbal o escrito. Efectuado el descargo, el Tribunal tendrá diez días corridos para aplicar sanción, absolver o sobreseer al presunto infractor.

Artículo 9: En caso de incomparecencia del presunto infractor, podrá aplicarse la sanción en rebeldía. Las citaciones se efectuarán con una antelación mínima de cinco días y siempre será citado el consorcista que corresponda para el caso en que el presunto infractor integre su núcleo familiar o fuere un tercero por quien debe responder en los términos del artículo cuarto

Reglamento



del presente. Se considerará notificación fehaciente la efectuada por el Administrador o quien éste designe en la Unidad Funcional del consorcista.

Prohibiciones: **Artículo 10:** Las prohibiciones contenidas en el presente reglamento se interpretarán de modo razonable, entendiéndose que todo lo no está expresamente prohibido en este régimen, en el REGLAMENTO INTERNO o en el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, está permitido siempre que no afecten a los derechos individuales de los habitantes de la CIUDAD DEPORTIVA o pongan en riesgo la tranquilidad y seguridad de la comunidad consorcial.

Infracciones **Artículo 11:** Toda violación a lo normado en este régimen, en el REGLAMENTO INTERNO o en el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN constituye una infracción. En los casos que el o los propietarios no revistieran las calidades de socios o adherentes del Club Sirio Libanés, constituye infracción grave la omisión en la obtención de cualquiera de esas calidades dentro del plazo de 90 días en que fuera intimado para ello.

Artículo 12: Las infracciones se clasifican en LEVES y GRAVES. Constituyen infracciones leves las tipificadas en los incisos e, f, g, i, j, k, del artículo 2 del REGLAMENTO INTERNO. Constituyen infracciones graves las tipificadas en los incisos: a, b, c, d, h, l, m, n, o, p, q, r, s, del artículo 2 del REGLAMENTO INTERNO. Constituyen asimismo, falta grave las violaciones a los artículos 21 a 28 del presente REGIMEN SANCIONATORIO.

Artículo 13: Los padres, tutores o quienes ejerzan la guarda de los menores serán responsables por las infracciones que éstos cometan.

Sanciones: **Artículo 14:** Las infracciones cometidas darán lugar a los siguientes tipos de sanciones: apercibimiento, multa, prohibición de ingreso a la CIUDAD DEPORTIVA y en el caso de tenencia de animales podrá aplicarse además de multa la obligación al consorcista de retirar en forma definitiva el animal que se encuentre bajo su guarda. A las sanciones aludidas podrán agregarse como accesorias, las obligaciones de hacer o no hacer que disponga el Tribunal de

Reglamento



Disciplina para los casos que estime necesario: hacer cesar la infracción o sus efectos, cumplir la prohibición pertinente, cuando el consorcista con su actitud u omisión afecte el interés general de la CIUDAD DEPORTIVA o particular de otro consorcista, cuando hubiere reincidencia reiterada.

Artículo 15: El apercibimiento consiste en un llamado de atención que se efectuará por el Tribunal de Disciplina en presencia del infractor y del consorcista que corresponda en su caso, los cuales serán citados a tal efecto, y del que se dejará constancia en un libro de actas destinado a ese solo fin.

Artículo 16: La multa consiste en la obligación del infractor de pagar una suma de dinero al Consorcio. La unidad para la cuantificación de la multa se fija en la UNIDAD DE MEDIDA SANCIONATORIA (UMS), la que será equivalente a una expensa mensual de una UF de propiedad exclusiva, a su valor vigente al momento de aplicación de la sanción. Las multas podrán graduarse según la gravedad de la infracción entre un mínimo de cero coma cinco (0,5) UMS hasta doscientas (200) UMS.

Artículo 17: Las infracciones LEVES darán lugar a la aplicación de un apercibimiento, a menos que el infractor sea reincidente en cuyo caso podrá aplicarse multa de hasta DIEZ (10) UMS.

Artículo 18: Las infracciones GRAVES darán lugar a la aplicación de una multa entre el mínimo y el máximo establecido en el art. "16". En caso de reincidencia podrá duplicarse la multa aplicada.

Artículo 19: Las multas aplicadas deberán ser abonadas dentro del término de diez (10) días corridos contados a partir de su notificación. Transcurrido dicho lapso sin que el infractor la haya cancelado la multa podrá ser cobrada al infractor compulsivamente por vía judicial.

Reparación de Perjuicios: **Artículo 20:** La aplicación del presente régimen sancionatorio no impide que los consorcistas, terceros o el Consorcio afectado por la infracción reclame del

Reglamento



responsable conforme a las normas del derecho común, la reparación de los perjuicios sufridos.

CAPITULO II – PARTE ESPECIAL

Circulación y tránsito **Artículo 21:** Está prohibido circular por las calles interiores de la CIUDAD DEPORTIVA a velocidad superior de treinta (30) kilómetros por hora, ya sea en bicicletas, motos, cuatriciclos, automotores, pick-ups, y/o cualquier clase de vehículo.

Artículo 22: Está prohibido estacionar vehículos de tal manera que impida la libre circulación, o el ingreso a los accesos a los lugares comunes o de uso exclusivo de cada consorcista, o que de cualquier manera entorpezca la normal circulación interna de la CIUDAD DEPORTIVA.

Construcción **Artículo 23:** Está prohibido efectuar construcciones en violación al reglamento de construcción. Las multas a aplicarse serán las establecidas en el artículo 18 del presente. Asimismo, cuando se trate de violación del FACTOR DE OCUPACION DE SUELO (FOS) y/o del FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT), a la multa establecida, podrá imponerse una multa accesoria, la cual podrá llegar hasta un 50% (cincuenta por cien) del valor de la superficie excedente; a los fines antedichos la valuación del edificio, se obtendrá del promedio de los dictámenes de al menos un martillero y un arquitecto, elegidos por sorteo público ante el Tribunal de Disciplina.

Tenencia de animales **Artículo 24:** Se deja establecido que la prohibición contenida en el artículo "SEGUNDO" apartado "o" del REGLAMENTO INTERNO, en cuanto en el mismo se prohíbe la introducción de animales en forma permanente, la misma se refiere a las personas que no habitan en la CIUDAD DEPORTIVA. Con relación a la prohibición de tenencia de perros en forma permanente, se interpreta que la misma prohíbe la tenencia de los mismos por parte de los consorcistas, en espacios de uso común, siendo permitida por lo tanto, la tenencia de tales mascotas y/u otras, dentro de los límites de las unidades de uso exclusivo.

Artículo 25: en el caso del artículo anterior, los consorcistas deberán cumplir con las siguientes obligaciones: a) Informar a la Administración del Consorcio la incorporación de una mascota a

Reglamento



su unidad funcional. b) Identificar la mascota con un collar que permita visualizar claramente el nombre del animal y la unidad funcional a la que pertenece. c) Al momento de incorporar el animal a la unidad funcional, deberá presentar certificado de sanidad del animal intervenido por profesional habilitado, debiendo ser actualizado semestralmente. d) No se permite la tenencia de más de una mascota por vivienda. Los consorcistas que a la fecha de vigencia del presente excedieren ese número, podrán conservarlas pero no podrán reemplazarlas a su deceso o retiro definitivo de la vivienda.

Artículo 26: El Consejo de Administración deberá llevar y mantener actualizado un registro de mascotas existentes en la CIUDAD DEPORTIVA. En todos los casos estará prohibida la tenencia de mascotas que a juicio del Consejo de Administración, resulten de agresividad o peligrosidad hacia las personas. El incumplimiento a la obligación de informar dispuesta en el artículo 25 inciso a) del presente, pasados tres (3) días desde su incorporación, además de la multa pertinente, lleva como accesible en los términos del artículo 14 la obligación de retiro definitivo de la mascota de la CIUDAD DEPORTIVA.

Artículo 27: En los casos que el animal trasponga los límites de su unidad funcional, se podrá secuestrar el animal y retenerlo en un canil habilitado a tal efecto, por el lapso de cuarenta y ocho (48) horas, durante las cuales se notificará al presunto dueño de la situación. El animal sólo le será entregado previo pago de una suma equivalente a dos (2) UMS en garantía de la multa que oportunamente decida aplicar el Tribunal de Disciplina. La entrega del animal será registrada en un libro llevado a tal efecto. Si al término del lapso anteriormente indicado el propietario no compareciere o el animal no pudiera ser identificado, se entregará el mismo al Servicio Antirrábico Municipal. Bajo ninguna circunstancia se admitirán reclamos posteriores derivados de la inobservancia de tales prescripciones. *Autorización indebida de ingreso de personas*

Artículo 28: Está prohibido facilitar el ingreso o hacer ingresar a la CIUDAD DEPORTIVA a toda persona no autorizada por el Consejo de Administración, en base a lo que sobre el particular sea reglamentado por éste. *Recursos*

Reglamento



Artículo 29: Las sanciones impuestas por el Comité de Convivencia son recurribles ante el Consejo de Administración, dentro de los tres días de la notificación al consorcista. El recurso deberá ser interpuesto por escrito. El Consejo de Administración considerará el recurso y podrá revocar la decisión del Comité de Convivencia o confirmarla dentro del plazo de diez días. La decisión del Consejo de Administración sólo será apelable ante la Asamblea General extraordinaria.

El consorcista afectado deberá comunicar al Consejo de Administración su voluntad de recurrir por ante la Asamblea extraordinaria dentro de los cinco días de notificado de lo resuelto. En caso contrario, la decisión quedará firme y consentida

Dicha asamblea deberá ser convocada mediante petición presentada interesado, que deberá ser suscripta al menos por el veinte por ciento del total de propietarios, o bien uno más propietarios que representen como mínimo al diez por ciento del valor total de la urbanización (conf. art. décimo cuarto reglamento interno).

Si la impugnación o recurso no es presentado dentro de los treinta días posteriores a la notificación de la sanción cuestionada, se considerará que el consorcista ha desistido de recurrir a la Asamblea extraordinaria.

Artículo 30: Las sanciones no recurridas en la forma indicada quedarán firmes a partir del vencimiento del plazo prescripto en el artículo anterior.

Artículo 31: Control de velocidad por Radar (Foto multa V3) a) El límite de velocidad en las calles interiores de la CIUDAD DEPORTIVA es de treinta kilómetros por hora (30km/h), según artículo 21 de las NORMAS DE CONVIVENCIA Y ORDENAMIENTO SANCIONATORIO; b) cuando el vehículo exceda el 10 por ciento (10%) de la velocidad máxima permitida, se aplicará una multa equivalente a una unidad UMS (unidad de medida sancionatoria) al momento de la infracción; c) El comprobante de infracción emitido por el “Sistema de Foto Multas”, que será acompañado con la foto del vehículo respectivo, con indicación de la marca, características del radar, la fecha, hora y la velocidad constatada, constituyendo el mismo plena prueba de la comisión de la falta.; d) Las multas tendrán una bonificación del 50% por pago voluntario dentro

Reglamento



de los treinta días de notificada la misma, caso contrario se cargarán en la cuenta corriente del Consorcista; e) Las multas se duplicarán por las repeticiones de cada infracción que se produzcan dentro del año a contar desde la fecha de la primera infracción; f) Las infracciones cometidas por visitantes no residentes y Socios del Club Sirio Libanés se comunicaran a los Consorcistas que autorizaron el ingreso y al Club Sirio Libanés, acompañando los elementos descriptos en el inciso “c)”, y en caso de una segunda infracción dentro del año a contar de la fecha de la primera infracción, se impedirá el ingreso a esta Ciudad Deportiva conduciendo cualquier tipo de vehículo, dicho impedimento podrá ser subsanado abonando dichas multas; g) Las infracciones cometidas por proveedores, prestadores y/o cualquier otra persona o empresa que hubiere ingresado al predio para distribuir, entregar bienes o prestar servicios, será notificado al infractor y/o al responsable del cual dependa. De no hacer efectiva la multa se le impedirá el ingreso futuro.