REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

CONSORCIO: "TUCUMÁN 165"

Resumen reglamentario

Podrá solicitar el texto completo a la administración

Artículo Primero. **Constitución. Domicilio**. **Objeto. Patrimonio. Ejercicio Económico**. Bajo el nombre de "TUCUMAN Nº 165", queda constituido un Consorcio de Propietarios en Propiedad Horizontal, conforme al artículo 2038 del Código Civil y Comercial de la Nación, normas complementarias y a lo que dispone el presente Reglamento, en adelante el Consorcio. El Consorcio tiene su domicilio en la calle Tucumán Nº 165 de la ciudad de Viedma, Departamento Adolfo Alsina, Provincia de Río Negro. Son integrantes del Consorcio los titulares del dominio exclusivo de las distintas unidades funcionales que componen el edificio, las que se individualizan en el artículo Tercero del presente. Su objeto es el mantenimiento, conservación y reparación de las cosas comunes. El patrimonio del consorcio estará integrado con el fondo de reserva, las expensas percibidas y/o devengadas (créditos), los intereses resarcitorios y/o punitorios y/o ajustes por expensas adeudadas, siempre cualquiera sea su naturaleza, intereses que devenguen las cuentas bancarias a nombre del consorcio, y los créditos adeudados por terceros. Los créditos y derechos y los bienes registrables o no registrables obtenidos por cualquier causa o título integrarán también el patrimonio del consorcio, así como sus rentas y/o ingresos originados en los mismos. El ejercicio económico comprenderá desde el primero de octubre y hasta el treinta de septiembre de cada año.- **Artículo Cuarto**: **Destino de las Unidades Funcionales**. UNIDADES FUNCIONALES:

VIVIENDA. La totalidad de las unidades funcionales que integran el edificio, salvo lo dispuesto para las unidades funcionales destinadas a Locales Comerciales, Cocheras y Cocheras con Baulera, serán destinadas exclusivamente para vivienda familiar de sus titulares y miembros de su familia, locatarios, comodatarios, no pudiendo efectuarse en ellos remates, instalar locales de negocios, oficinas o consultorios de cualquier naturaleza. Queda prohibido a los ocupantes de las unidades por cualquier título: a) Arrojar toda clase de objetos o desperdicios a los patios exteriores, palieres y partes comunes del edificio y/o calzadas y/o inmuebles linderos al terreno, b) Introducir o mantener en depósito en el edificio o unidad funcional o cochera o baulera o cualquier otra parte del edificio, aunque sea con el pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, materias inflamables, explosivos o de otra naturaleza, que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones molestas, c) Decorar o pintar las fachadas exteriores, persianas, puertas y balcones sin la previa conformidad dada por escrito por el Consejo y siempre que no altere la estética general del edificio, d) Colocar sobre los frentes del edificio y/o interior de él o los balcones, pero claramente visible desde el exterior, toda clase de insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, construcciones o cualquier objeto susceptible de afectar la seguridad y/o estética del edificio. Incumbe al Consejo considerar los pedidos que se formulen al respecto y resolverlos en única instancia, e) Introducir construcciones en los patios del edificio y en general realizar toda clase de obras y depositar materiales, mercaderías u objetos que puedan comprometer la estabilidad o estética del edificio o puedan significar inseguridad, daño o molestias o perjudicar la visual o entorpecer el uso por parte de los demás propietarios, excepto que sean autorizadas por el Consejo, f) Depositar los paquetes y/o bolsas de residuos con basura en el

interior, los que deberán ser depositados en el exterior del edificio y en los recipientes destinados a tal fin según normativa vigente, cumpliendo las disposiciones de la Municipalidad, g) Arrojar desperdicios, algodones, líquidos o sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño o características puedan afectar las cañerías o provocar obstrucciones en las mismas, h) Sacudir alfombras, colgar ropa u objetos similares en los balcones, ventanas y/o terrazas del edificio, i) Colocar antenas o bajadas de las mismas, para radio, transmisores y/o televisión sin la expresa conformidad dada por escrito por el Consejo, j) La tenencia de animales domésticos y/o mascotas incumpliendo lo que determine el Reglamento Interno, k) el alquiler temporario de las unidades funcionales destinadas a vivienda, y l) realizar cualquier tipo de perforación para sujeciones en los balcones con el objeto de evitar la perforación de la cañería de gas que suministra el servicio a la unidad, y se determina que en, caso de ser necesario hacer una perforación en dicho lugar, el propietario deberá solicitar previo permiso al Administrador. UNIDADES FUNCIONALES: LOCALES COMERCIALES. Las Unidades Funcionales CERO CERO UNO, CERO CERO DOS, CERO CERO TRES y CERO CERO CUATRO, serán destinados a locales de uso diverso pero no habitacional. Se prohíben actividades que puedan ser consideradas peligrosas, como almacenamiento de productos inflamables o explosivos, y comercios que por su actividad contengan contaminación sonora (por ejemplo: parlantes con música a volumen elevado), visual (por ejemplo: verdulería con cajones a la vereda) y odorífera (por ejemplo: casa de comidas), siendo los ejemplos indicados de carácter enunciativo y no taxativo, en virtud de lo cual previo a la instalación de cualquier actividad se deberá solicitar autorización al Consejo de Propietarios. UNIDADES FUNCIONALES: COCHERAS Y COCHERAS CON BAULERA: Las UNIDADES FUNCIONALES … …., en todos

los casos inclusive, serán destinadas exclusivamente a cocheras con baulera, y las UNIDADES FUNCIONALES … …, en todos los casos inclusive, serán destinadas exclusivamente a cocheras, y a ninguno de ellos se les podrá dar otro destino y/o uso. Se podrá alquilar las unidades funcionales destinadas a cochera en forma mensual a personas que no residan en el edificio debiendo el propietario informar el contrato de alquiler al Consejo de Propietarios y al Administrador del Consorcio, en cumplimiento de la reglamentación que se disponga a tal fin. Queda prohibido el alquiler por hora o por día de la cochera. El locatario de cochera no tiene permitido el uso del SUM ni de la piscina y el sector de solárium. RESTRICCIÓN: La Titularidad de las Unidades Destinadas a Cochera y/o Baulera deberá ser indefectiblemente de un propietario de alguna Unidad Funcional del edificio destinada a Vivienda o Local Comercial. **Artículo Quinto**. **Sectores y partes y/o cosas comunes**. Se consideran comunes los sectores expresamente dispuestos por la ley y entre otros: a) el terreno los cimientos y estructuras del edificio, muros en toda su extensión, sea que separen las distintas unidades o de sectores de propiedad común, b) los tubos de ventilación e instalaciones en muros exteriores, c) las cañerías de conducción de agua, electricidad, gas e instalaciones de conectividad informática, televisión, en toda su extensión y cualesquiera sea el lugar que atraviesan hasta la parte de ellas que se encuentre al descubierto dentro de los sectores de propiedad exclusiva punto a partir del cual aquellas tendrán el carácter de propias, d) ingreso, puertas, ventanas, cristales y escaleras de acceso a todas las plantas, palieres, pasillos, e) piscina, quincho, sum, solárium y sus respectivos sanitarios, azoteas cubiertas o descubiertas, f) los ascensores, espacios y sus máquinas, g) tanques de reserva de agua, cisternas y sistemas de bombeo, h) sistema de portero eléctrico así como las instalaciones de prevención de incendios, sistema de videovigilancia, sistema de

riego, i) los bienes muebles, elementos y accesorios incluidos en el inventario del Administrador, y j) en general todas aquellas partes, sectores, instalaciones y cosas del edificio sobre las cuales ningún propietario puede invocar el dominio exclusivo fundado en su título de adquisición. Conforme al Plano ya mencionado, son bienes comunes en términos de superficies del Consorcio las siguientes: … …. **Artículo Sexto: Destino y uso de los sectores comunes**. Mientras no sea dictado el Reglamento Interno de Uso de los espacios comunes, y sin perjuicio de continuar en vigencia las presentes disposiciones, se aplicarán las siguientes normas: Los espacios comunes se destinarán específicamente a los usos para los que están destinados, las áreas de circulación interna, palieres, cajas de escaleras y azoteas no podrán ser usadas para juegos, circulación de bicicletas, patines, patinetas, etc. no se permitirán los juegos con pelotas y otros elementos similares. Los propietarios deberán mantener cerradas las puertas de la entrada al edificio durante todo el día y la noche en toda oportunidad en que sean usadas y sin excepción. Se abstendrán de utilizar los servicios de los porteros, encargados, ayudantes y en general de todo personal dependiente y/o contratado por del Consorcio, para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular en los horarios de su trabajo, y dar órdenes o instrucciones al personal dependiente y/o contratado por del Consorcio las que se cursarán únicamente por escrito y por intermedio del Administrador; no podrán fijar clavos, tornillos o soportes que puedan perjudicar a vecinos en los tabiques divisorios. Los muros e instalaciones interiores de cada unidad serán de uso exclusivo de los titulares de la respectiva unidad, quedando a cargo de éstos su cuidado y conservación. Los propietarios, locatarios, ocupantes, familiares y personal de servicios de cada unidad o los visitantes de los mismos, podrán hacer uso de los bienes y servicios de propiedad común conforme con la naturaleza y

destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, sin desvirtuar su específica finalidad, quedando expresamente prohibido a quien no sea propietario u ocupante legítimo el uso de canillas de servicios para el lavado de autos, botes, artículos de playa, u otros. Ningún propietario de unidad funcional puede alegar derecho de uso, total o parcial, de un sector, lugar o cosa y bienes de propiedad común.- Se establecerán disposiciones especiales a través del dictado de un Reglamento Interno para el uso de determinados sectores, como el Quincho-Sum y la Piscina, cuya interpretación estará a cargo del Administrador previa consulta al Consejo, y podrán ser complementadas, modificadas o sustituidas, en todo o en parte de conformidad con lo establecido en el presente reglamento para la modificación del Reglamento Interno. Con independencia de las medidas de seguridad existentes para el ingreso al edificio, la recepción de mercaderías, proveedores y/o servicios de mensajería ó delivery deberá efectuarse exclusivamente en la puerta de acceso al edificio quedando prohibida la apertura remota de la misma desde la unidad funcional.- **Artículo Séptimo**. **Obligaciones de los Propietarios**. Todos los propietarios, inquilinos, ocupantes, visitas y personal de servicio están obligados a observar estrictamente el presente reglamento, y el Reglamento Interno si lo hubiere, en todo su contenido debiendo consultar por escrito, cualquier duda de interpretación que se le presente al respecto. Los propietarios se obligan a: a) En caso de ceder el uso de sus respectivas unidades a otras personas a cualquier título que fuere, hacer conocer a las mismas el presente Reglamento y Reglamento Interno, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y cumplimiento. Sin perjuicio de ello y a los efectos de sus disposiciones, el propietario seguirá siendo el único responsable frente al Consorcio, b) Conservar las partes del edificio de uso común y las instalaciones en

perfecto estado de limpieza, orden e higiene, c) Permitir el acceso del Administrador, integrantes del Consejo y/o persona comisionada por ellos, a las unidades de propiedad exclusiva cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento de este reglamento, d) Dar aviso al Administrador y/o Consejo y dejar constancia por escrito y bajo firma, de toda reclamación y/o queja atinente a las cosas y/o servicios de la propiedad, depositando el sobre en la Administración.- **Artículo Octavo**. **Proporcionalidad de cada Unidad Funcional**. El dominio sobre una unidad funcional se extiende a la porción indivisa sobre las partes o sectores comunes del edificio en la proporción asignada a cada unidad funcional, según los porcentuales consignados en el Artículo Tercero de este Reglamento y determinados por Catastro de la Provincia de Río Negro.- **Artículo Noveno. Conformidad Instrumental con el Reglamento**. En caso de transferencia de la Unidad Funcional, el propietario enajenante exigirá del adquirente la expresa conformidad en la respectiva escritura pública traslativa del dominio de éste Reglamento y de las eventuales modificaciones que se hubieren producido hasta la fecha de la respectiva operación.- **Artículo Décimo. Responsabilidad por Daños**. El propietario de cada unidad funcional es responsable exclusivo de los daños ocasionados a los vecinos, terceros y/o a sus bienes, o al inmueble común, por efecto de la acción o negligencia propia, de sus familiares, arrendatarios, usuarios de cualquier tipo, ocupantes y/o visitantes de su unidad.- **Artículo Décimo Primero. Expensas**. Cada propietario de la totalidad de las unidades funcionales cualquiera sea su destino contribuirá al pago de las cargas comunes, como así también a los aportes extraordinarios decididos por el Consejo, con la posterior aprobación de la Asamblea, en la proporción que resulte de aplicar a ellas el porcentual establecido en el Artículo Tercero del presente Reglamento, con las siguientes excepciones: Las Unidades Funcionales con destino locales

comerciales, no contribuirán a los gastos que se determinan a continuación: a) las inversiones y/o gastos para sustituir total y/o parcialmente, reparar, conservar los ascensores y sus máquinas; b) el consumo de energía eléctrica para ascensores, iluminación de pasillos, escaleras, terrazas etc.; c) los gastos por reparación, conservación y mantenimiento de escaleras, pasillos y terraza; y d) el consumo de gas del consorcio. Las Unidades Funcionales con destino locales comerciales si contribuirán a prorrata de su participación, y en forma exclusiva, al total del consumo de agua mientras el suministro provenga de un medidor instalado en forma independiente por la prestadora del servicio, así como también contribuirán al pago de cualquier otro servicio que se brinde a los locales en forma exclusiva, y a los gastos de administración y servicios generales en la proporción que determine el administrador.- Ningún propietario podrá eximirse del pago de sus contribuciones a las expensas comunes y/o extraordinarias, en la proporción que le corresponde, por renuncia al uso de sus bienes, ni por abandono de la unidad funcional. La falta de pago de los gastos correspondientes en la forma establecida y dentro de los primeros cinco (5) días corridos de comenzado cada período mensual, constituirá en mora al deudor de pleno derecho sin necesidad de requerimiento o intimación de ninguna clase y su retardo le obligará a abonar desde la fecha en que debió efectuar el pago hasta que satisfaga la deuda, una multa equivalente al interés para descubiertos en cuentas corrientes vigente en el Banco de la Nación Argentina, cualquiera fuera el tiempo de la mora, pudiendo la Asamblea General por mayoría de votos posibles fijar una multa con interés diferente. Sin perjuicio de lo dispuesto, al producirse el vencimiento de treinta días corridos desde la fecha en que debió realizar el pago, previa intimación por telegrama colacionado, carta documento o cualquier otro medio fehaciente que hará la Administración al propietario moroso y con cargo a éste, podrá

ser demandado judicialmente. Los integrantes del consorcio aceptan expresamente el pacto de solidaridad frente a tales deudas. Mediando previa aprobación por Asamblea, el administrador podrá debitarlas en las cuentas de los demás integrantes del consorcio según porcentuales; en tales casos, dichas sumas serán imputadas como anticipo del resultado final del cobro judicial o extrajudicial de la deuda del moroso.- **Reparaciones**: Las reparaciones y mantenimiento de instalaciones que produzcan filtraciones y/o pérdidas de agua, gas, vapor y cualquier otro fluido provisto por el Consorcio serán a cargo de éste hasta el lugar o sector en que dicha instalación se derive a la propiedad privada, en cuyo caso será a exclusivo cargo del respectivo propietario.- **Artículo Décimo Segundo**: El Administrador o en su defecto el Consejo de Propietarios, intimará fehacientemente a todo propietario y ocupante de una unidad funcional, en las que se infrinja las disposiciones del presente Reglamento, el cese inmediato de la transgresión comprobada. En caso de reincidencia, el Consejo de Propietarios o en su defecto el Administrador, procederá a la aplicación de las sanciones previstas oportunamente por el Reglamento Interno o, en su defecto, por la Asamblea.- **Artículo Décimo Tercero**: **Órganos del Consorcio**. Los órganos del consorcio son tres (3) a saber: la Asamblea de Propietarios, el Administrador y el Consejo de Propietarios.- **Artículo Décimo Cuarto**: **Asamblea de Propietarios.** La Asamblea de Propietarios es la autoridad máxima del Consorcio. Constituida válidamente, sus resoluciones son de cumplimiento forzoso aún para las minorías ausentes o en disidencia, siempre que hubiesen sido adoptadas por las mayorías exigidas, y conforme con los requisitos enunciados en éste Reglamento. Las facultades de la Asamblea son las contempladas en el artículo 2058 del CCC. Participantes. Tienen derecho a participar y decidir en la Asamblea los propietarios de las unidades funcionales del edificio. El

propietario que, conforme certificación emanada del Administrador y notificada al mismo con treinta días corridos anteriores a la convocatoria, mantenga una deuda equivalente a tres (3) meses de expensas comunes y/o extraordinarias y/o aportes al Fondo de Reserva, en forma consecutiva y/o alternada, no tendrá derecho a participar de la Asamblea, cualesquiera sea su naturaleza. Convocatoria. Toda citación a Asamblea, sea ordinaria o extraordinaria, deberá hacerse con una anticipación de diez (10) días hábiles a la fecha fijada para la reunión mediante notificación por cualesquiera de los medios considerados fehacientes en el presente Reglamento. La convocatoria expresará la clase de Asamblea, transcripción del orden del día a tratarse y el lugar, fecha y hora de la segunda convocatoria para el caso de que la primera Asamblea no haya podido constituirse, la que se llevará a cabo treinta minutos posteriores al inicio de la primera convocatoria. No podrán tratarse asuntos no contemplados en el orden del día, excepto que se trate con la presencia de la totalidad de los propietarios y todos aprueben el tratamiento. Tratándose de la Asamblea Ordinaria, la citación llevará adjunta las circulares demostrativas: a) del estado de cuentas para el ejercicio vencido, y b) del proyecto de adjudicación de gastos para el ejercicio siguiente. La petición de Asamblea Extraordinaria debe ser formulada por un grupo de propietarios que represente, por lo menos, el veinticinco por ciento de la totalidad de los votos conferidos para deliberar. En el supuesto que el Administrador y/o el Consejo de Propietarios lo omitan, la Asamblea podrá ser Judicial siempre que sea convocada por Propietarios que representen el diez (10) por ciento del total. La Asamblea puede también autoconvocarse y sus decisiones son válidas siempre que la autoconvocatoria como el temario a tratar se apruebe por una mayoría de dos tercios de la totalidad de propietarios. Quórum. Alude al número mínimo de propietarios para que la asamblea

pueda válidamente deliberar. La asamblea quedará legalmente constituida en el lugar, día y hora de su convocatoria con la asistencia de propietarios que representen, como mínimo, la mitad más uno de la totalidad de los votos conferidos para deliberar o, en la segunda convocatoria, sólo con los presentes. Toda Asamblea será presidida provisionalmente por el Administrador, quién luego de ilustrar sobre los puntos que han motivado la convocatoria, propondrá la elección de un Presidente y un Secretario, sufragado de entre los presentes con exclusión del Administrador, cuya presencia para deliberar en las asambleas deberá resolver la propia Asamblea. Elegidos el Presidente y el Secretario, la Asamblea procederá a pronunciarse acerca de si está o no legalmente constituida y, resuelto favorablemente este aspecto, continuará funcionando cualquiera sea el número de votos presentes. Si se resolviera pasar a un cuarto intermedio, la Asamblea seguirá funcionando con el número de votos presentes, sin perjuicio de la mayoría exigida por éste Reglamento para poder deliberar.- Los Asambleístas que se retiren deberán dejar constancia de ello y firmar en el rubro observaciones del libro especialmente habilitado, que custodiará el Administrador y manejará el Secretario de la Asamblea. La Asamblea resolverá válidamente por la mayoría absoluta y doble exigencia de votos presentes, salvo respecto de los casos especiales que establezca este Reglamento, o que no estén previstos en el CCC. El número de votos de cada propietario es proporcional al valor que le corresponde en el condominio con relación al conjunto del inmueble según resulta del Artículo Tercero del presente Reglamento. Sólo puede votar el propietario presente en la Asamblea, o el representado formalmente. Unidad Funcional de titularidad de dos o más propietarios: en todos los casos se presume la unificación de personería con la asistencia de uno de los condóminos a la Asamblea y su firma en el Libro de Registro de Firmas, representando al resto de

sus condóminos, siempre y cuando los condóminos ausentes no hayan expresado fehacientemente su voluntad de no ser representados, y que el asunto a resolver en representación no configure el supuesto contemplado en el inciso c) del Artículo 1017 del Código Civil y Comercial de la Nación. Si se configurara tal situación deberán unificar su representación mediante poder especial otorgado ante escribano. Representación: Una misma persona no puede representar a más de dos (2) propietarios distintos, excepto que sean condóminos de unidad funcional. El Administrador no puede representar. Prohibiciones: Queda prohibido a los propietarios intervenir en las deliberaciones y votaciones relativas a asuntos que se hallan o puedan hallarse, por su interés personal, en contradicción con el interés del Consorcio. El propietario que ejerza el cargo de Administrador deberá abstenerse de participar en las deliberaciones y votaciones vinculadas con su gestión administrativa. Mayorías: Para ser válidas las resoluciones adoptadas por asamblea deben ser aprobadas por la doble exigencia de: la mitad más uno de los propietarios y la mitad más uno de los porcentuales indivisos sobre el conjunto. La mayoría de los presentes que no alcancen la doble exigencia pueden tomar resoluciones y proponerlas a los ausentes, las que se considerarán aprobadas transcurridos quince (15) días de haber sido éstos notificados de las mismas, si no existieren observaciones u oposiciones de los ausentes con los cuales se integrarían las mayorías necesarias. La Asamblea será ordinaria o extraordinaria: Asamblea "Ordinaria". Será convocada por el Administrador dentro de los treinta días (30) corridos de concluido el ejercicio financiero mediante notificación expresa. Corresponde a ella decidir sobre los siguientes asuntos: a) memoria y balance, e informe y rendición de cuentas del Administrador correspondiente al último ejercicio anual vencido, b) consideración del presupuesto y cálculo de gastos y recursos

propuestos por el Administrador para el nuevo ejercicio anual; c) elección del Administrador y remuneración de sus servicios; d) reemplazo del Administrador y/o colaboradores y/o de algunos de los miembros del Consejo durante la vigencia del mandato. Asamblea "Extraordinaria". Se convocará cuando el Administrador o el Consejo la estimen necesaria o cuando la postule un grupo de propietarios que representen, por lo menos, el veinticinco por ciento (25%) de la totalidad de los votos conferidos para deliberar en Asamblea. En este último caso el pedido será formulado por notificación por cualesquiera de los medios considerados fehacientes en el presente Reglamento y suscripta por todos los solicitantes. El Administrador dará curso al pedido dentro de los cinco días de su recepción. En consecuencia, por ausencia o por impedimento del Administrador, actuará el Consejo de Propietarios. Son sus atribuciones: a) la realización de obras nuevas de beneficio común y las innovaciones, mejoras y refacciones generales del edificio destinadas al mejoramiento del uso y goce y/o rentas si correspondiere; b) la resolución de las cuestiones planteadas por los propietarios entre sí, y entre ellos y el Administrador; c) la constitución de gravámenes y derechos reales que afecten la totalidad del inmueble en su condición de bien de propiedad común; d) la modificación de este Reglamento; e) el dictado del o de los Reglamentos Internos del Edificio y/o sus modificaciones; f) la resolución de todos los demás asuntos de interés general preceptuados por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes que se incluyan en el orden del día de la convocatoria y que excedan o no se hallen contempladas en las facultades otorgadas a la Asamblea Ordinaria, el Administrador y/o Consejo. Mayorías Especiales: Unanimidad. La Asamblea resolverá únicamente por unanimidad de votos conferidos a todos los propietarios los siguientes puntos: a) ejecución de nuevos pisos o departamentos sobre la terraza o construcción de

sótanos en el subsuelo; b) realización de toda obra que afecte al inmueble en su condición de bien de propiedad común; c) constitución de derechos reales que afecten la totalidad del inmueble en su condición de bien de propiedad común; y d) modificación del destino, valor proporcional en el condominio con relación al conjunto del inmueble y porcentuales para la contribución para las cargas comunes. Por Mayoría de Dos Tercios: a) modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, excepto en asuntos reservados a la mayoría unánime; y b) ejecución de mejoras y refacciones de carácter general del inmueble en su condición de bien de propiedad común.- **Artículo Décimo Quinto**: **Actas de Asambleas**. De las deliberaciones y resoluciones de la Asamblea deberá levantarse un acta a cargo del Secretario, la cual deberá expresar todos los pormenores del acto: lugar, fecha, hora, orden del día, votos presentes y propietarios a quienes pertenecen, constitución de la Asamblea, texto de las resoluciones adoptadas, y firmas al margen del acta de los propietarios presentes y de los representantes que hubieran obrado, y firma del Presidente y dos propietarios presentes, luego de realizadas las salvedades del caso. Las resoluciones de la Asamblea deberán ser comunicadas a todos los propietarios que no hubieren estado presentes por Carta Documento u otro medio fehaciente, incluyendo notificaciones electrónicas, a exclusivo costo del destinatario, dentro del término de diez días hábiles a contar desde el día siguiente en que haya finalizado la Asamblea.- **Artículo Décimo Sexto**. **Administrador.** El Administrador: a) es el Representante Legal del Consorcio; b) es designado y removido por la Asamblea por mayoría absoluta de votos sin expresión de causa; c) dura dos (2) años en sus funciones y puede ser reelecto indefinidamente; d) su designación puede recaer en una persona física o jurídica, sea o no consorcista; e) en tanto no se le notifique por Carta Documento u otro medio fehaciente, que ha sido

reemplazado, debe continuar en el ejercicio de su cargo aún después de haber vencido el término por el cual fue designado; f) deberá ser citado para asistir a toda Asamblea, tendrá voz y carecerá de voto, salvo en el caso de ser propietario, en cuyo caso sufragará con el número de votos que le corresponde a su propiedad; y g) honorarios: la propuesta de honorarios presentada por el Administrador en ejercicio y/o por quien se propusiere para prestar dicha función, será considerada y aprobada por la Asamblea. Sus honorarios serán con cargo a los gastos por expensas y no mantendrá relación de dependencia con el Consorcio. El Administrador renunciante o declarado cesante tiene la obligación de: a) rendir cuenta documentada de su gestión, y cualquiera sea el caso de su retiro debe hacer entrega a su sucesor, y en ausencia de éste al Consejo, de todos los libros, documentos y actuaciones relativas a la administración dentro del plazo de quince días de notificada su renuncia o de producida su remoción, de lo que se dejará constancia en acta y recibo suscripta por las partes, ello sin perjuicio de las reclamaciones que pudiera tener contra el Consorcio; y b) no puede retener fondos del Consorcio en compensación de créditos suyos que se tengan por discutidos o hayan sido motivo de litigio por demanda judicial. El Administrador está sujeto a los deberes y obligaciones que le impone el CCCN y a los que especialmente se enuncian en este Reglamento, a saber: a) recaudar las sumas que deben satisfacer los propietarios del consorcio por los gastos ordinarios y extraordinarios; de conservación, limpieza, iluminación del edificio, funcionamiento y reparación de los servicios de agua corriente, obras sanitarias, gas y, asimismo, por los gastos de conservación de las partes comunes del edificio; b) llevar la contabilidad al día y ser responsable de la integridad y conservación de los libros siguientes: Actas de Asamblea, Libro de Administración, Libro de Registro de Firmas y Libro de Registro

de Propietarios. y otros especiales que puedan habilitarse por opción u obligación legal; c) ejercer la Representación Legal del Consorcio ante las autoridades administrativas y judiciales, como así también ante terceros, en función de lo cual se juzga autorizado para: 1) ejecutar las resoluciones de las Asambleas y del Consejo, asegurar la perfecta observancia de la ley, las normas complementarias, de este Reglamento y de los Reglamentos Internos si los hubiere, 2) Administrar los bienes de uso común y disponer a tal fin de la recaudación e inversión de los fondos que sean menester con sujeción a lo resuelto por la Asamblea y el Consejo, percibir todas las deudas a cargo de los propietarios, las rentas de la comunidad si correspondiere, las indemnizaciones por seguros y toda otra suma que interese a la comunidad, así como realizar todos los pagos que procedan, 3) nombrar y remover al personal que preste servicios al Consorcio previa conformidad del Consejo y vigilar el estricto cumplimiento de sus deberes, así como de cualquier persona que trabajase por cuenta del Consorcio, 4) resolver dentro de una mediación y/o juicio amistoso, toda divergencia que se suscite entre los copropietarios u ocupantes de unidades del edificio, 5) representar al Consorcio personalmente o por medio de profesional matriculado, otorgando poder en todos los asuntos judiciales y contencioso-administrativo que se susciten como actor o demandado, sea en relación con terceros o con propietarios o con ocupantes del edificio, morosos o infractores a las disposiciones legales a la figura jurídica de Propiedad Horizontal o de este Reglamento previa consulta al Consejo, 6) mantener en depósito todos los libros y documentos del Consorcio, 7) hacer rubricar los libros del Consorcio cuyo requisito sea indispensable para su uso, 8) expedir testimonio de las actas, 9) expedir, dentro del tercer día de ser formalmente solicitado por escribano, o autoridad o juez competente, un certificado deudas y créditos con los recaudos y contenido que

establece el inc. I. del art. 2067 del CCC, 10) disponer, con la conformidad del Consejo, la realización de reparaciones de carácter ordinario y/o extraordinario, sin cuya realización puedan resultar perjuicios para la comunidad, 11) entender en todas las reclamaciones relativas al uso o empleo de las cosas comunes y resolver en consecuencia, y 12) mantener asegurado contra incendios, rayos, explosiones o cualquier otro riesgo de destrucción, y por la responsabilidad ante terceros y proveniente de accidentes de trabajo. La suma para cubrir los riesgos la determinará el Consejo de Propietarios y no podrá exceder del valor total del edificio, ni ser menor a dos veces la de la valuación fiscal. El pago de las primas, cualquiera sea el tipo de seguro, será a cargo de todos los propietarios en la proporción del Artículo Tercero. En virtud del carácter de representante del Consorcio que le asiste al Administrador, y del rol que le incumbe desempeñar en todos los asuntos referentes a la administración del edificio, a la conservación de las dependencias y cosas y/o bienes de uso común del inmueble, a la aplicación de las normas de convivencia de los propietarios, a la recaudación e inversión de los fondos necesarios para tales fines y al cumplimiento de otros objetivos que, siendo pertinentes, sean resueltos por la Asamblea y/o el Consejo, el Administrador queda especialmente facultado para: a) adoptar toda clase de providencias para evitar cualquier perturbación moral y física, medidas que tomará con previa consulta al Consejo; b) preparar los informes que sean de orden legal o puramente ilustrativos, como también el balance, inventario y rendición de cuentas pertenecientes a cada ejercicio administrativo anual vencido; c) hacer convocatorias a Asambleas, citaciones y notificaciones; d) presentar ante las reparticiones administrativas y autárquicas y entes prestadores de servicios públicos u otros, los reclamos que sean pertinentes por impuestos, tasas o contribuciones de servicios que afecten a la totalidad del inmueble, y, por tanto,

interponer los recursos contra las resoluciones que se dicten; e) representar al Consorcio en las causas y pleitos que se planteen con terceros y con los propietarios individualmente, por cuestiones relacionadas con la administración y cosas de propiedad y/o uso común del inmueble; f) otorgar, previa consulta al Consejo, poderes especiales bajo las normas de estilo a los profesionales que libremente designe, para actuar en representación del Consorcio ante las autoridades judiciales, administrativas y municipales competentes, incluso tribunales laborales, justicia de faltas, y mediaciones de cualquier especie; como demandante, demandado o interesado; solicitar el levantamiento de actas notariales y actuar por sí en cuanto ello sea posible.- **Artículo Décimo Séptimo**.- **Consejo de Propietarios.** El Consejo de Propietarios (indistintamente el Consejo): 1) es el órgano consultivo del Administrador y llevará un libro habilitado en el que deberán constar todas sus resoluciones seguidas de las firmas de los integrantes que hayan intervenido en la respectiva reunión; 2) estará formado por cinco (5) propietarios que elegirá la Asamblea cada dos años por simple mayoría de votos presentes, quienes actuarán en forma gratuita, durarán dos (2) años en su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente; en su primera reunión designarán el integrante que actúe como Presidente y otro como Vicepresidente; 3) sin perjuicio de decidir la oportunidad de reunión para deliberar cuando alguna circunstancia especial lo reclame, el Administrador es el único que puede y debe convocar al Consejo, una vez por lo menos cada cuatro (4) meses y en toda oportunidad que lo juzgue conveniente; 4) ejercerá la fiscalización administrativa, técnica y contable del Consorcio y dará cuenta de ello a la Asamblea; 5) será órgano reemplazante del Administrador en los casos de ausencia temporal de este; 6) tendrá quórum con la presencia de tres (3) de sus miembros por lo menos, en cuyo caso las decisiones serán unánimes o, caso

contrario, por mayoría de votos y 7) en tanto se convoque a la Asamblea, a la que informará y la cual habrá de decidir, el Consejo adoptará las medidas de carácter urgente que aconsejen las circunstancias.- **Artículo Décimo Octavo**.- **Fondo de Reserva.** Para atender los gastos extraordinarios, indemnizaciones y otros gastos especiales imprevistos, se forma un fondo de reserva a base de una contribución, cuyos aportes serán por cuenta de todos los propietarios de conformidad con los porcentuales establecidos en el artículo Tercero. Previo a la suscripción de las primeras escrituras traslativas de dominio de todas las unidades que conforman el edificio, cada unidad ha realizado el aporte para conformar dicho fondo por el importe equivalente al valor de dos expensas ordinarias mensuales. A fin de mantener actualizado el valor de dicho fondo en la proporción correspondiente, cada propietario abonará el ajuste que determine la administración en forma mensual. Dicho fondo de reserva es propiedad del Consorcio y quedará depositado a la orden del Administrador y a nombre del Consorcio, las órdenes de pago para disponer de tales fondos serán suscriptas por uno de los propietarios, precisamente por aquel que hubiese sido designado por la Asamblea para integrar el Consejo, pero la contabilización estará a cargo del Administrador y será hecha en otro libro que no sea el de administración común.- Los importes recaudados por percepción de las penalidades/multas aplicadas a los propietarios por infracciones al presente Reglamento o al Reglamento Interno serán imputados al Fondo de Reserva con expresión de su origen.- **Artículo Décimo Noveno**.- **Ejercicio Económico Financiero**. El ejercicio financiero del Consorcio comenzará el primero de octubre y concluirá el treinta de septiembre de cada año. Las deudas de los propietarios, por cualquier concepto, deberán ser abonadas dentro de los cinco (5) días del aviso dado por escrito por el Administrador o de la notificación de que haya sido objeto.

Los importes percibidos por intereses y toda otra suma a percibir por causa de mora, ingresará con expresión de su origen a la cuenta bancaria Fondo de Reserva.- **Artículo Vigésimo.- Libros del Consorcio**. El Consorcio llevará un Libro de Actas de Asamblea, un Libro de la Administración, un Libro de Registro de Propietarios, un Libro de Registro de Firmas, y un Libro de Actas del Consejo, todos aquellos que dispusieren las normas y/o los aconsejados para una adecuada administración.- **Artículo Vigésimo Primero.- Normas de Aplicación. Domicilio. Jurisdicción. Notificaciones**. Son parte integrante de este Reglamento respecto de lo aquí no previsto, las disposiciones que estatuye el Código Civil y Comercial de la Nación y sus normas complementarias.- Sin perjuicio de lo que se establece al final del presente artículo, a todos los efectos de este Reglamento, el domicilio de cada propietario será el de la Unidad Funcional de su titularidad o en el lugar que por Carta Documento u otro medio fehaciente notifique al Administrador, el que deberá ser en la ciudad de Viedma y se considerará constituido al mes siguiente en que se haya producido la recepción de la notificación.- La Jurisdicción será la de los Tribunales con asiento en la ciudad de Viedma, Departamento Adolfo Alsina, Provincia de Río Negro. El Consorcio podrá disponer de una “Intranet” u otras herramientas digitales o informáticas a cargo del Administrador siendo sus miembros los propietarios de las unidades funcionales del edificio, con la finalidad de citar, notificar, informar la liquidación y pago de expensas, difusión de novedades, reserva de áreas comunes y comunicar toda temática que considere pertinente el Administrador. Es obligatoria la registración de los propietarios, ocupantes, personal de servicio, así como la provisión de datos de contacto para caso de emergencias, identificación de vehículos y cualquier otro dato que sea necesario para la correcta comunicación, funcionamiento y seguridad del Edificio. Las comunicaciones realizadas por este

medio y/o hacia y/o desde el correo electrónico informado al Administrador tendrán el carácter de suficientes y legítimas notificaciones fehacientes a todos los efectos de este Reglamento, su interpretación y aplicación.- **Artículo Vigésimo Segundo**.- **Solución de Divergencias**. Toda duda o divergencia que se suscite entre el Administrador y el Consejo o entre cualquiera de estos, y uno o más propietarios, sobre la interpretación del texto de un artículo o sobre la contradicción aparente o real que pudiera observarse en el contenido de uno o más artículos, deberá ser resuelta por la Asamblea con convocatoria especial, y la decisión de ésta como órgano soberano del Consorcio importará un fallo inapelable al cual habrán de someterse las partes. Si la Asamblea no se pronunciase por no haber existido acuerdo, la interpretación del texto confuso o contradictorio será sometida a la decisión del juez competente.- Fin Texto del Reglamento.-