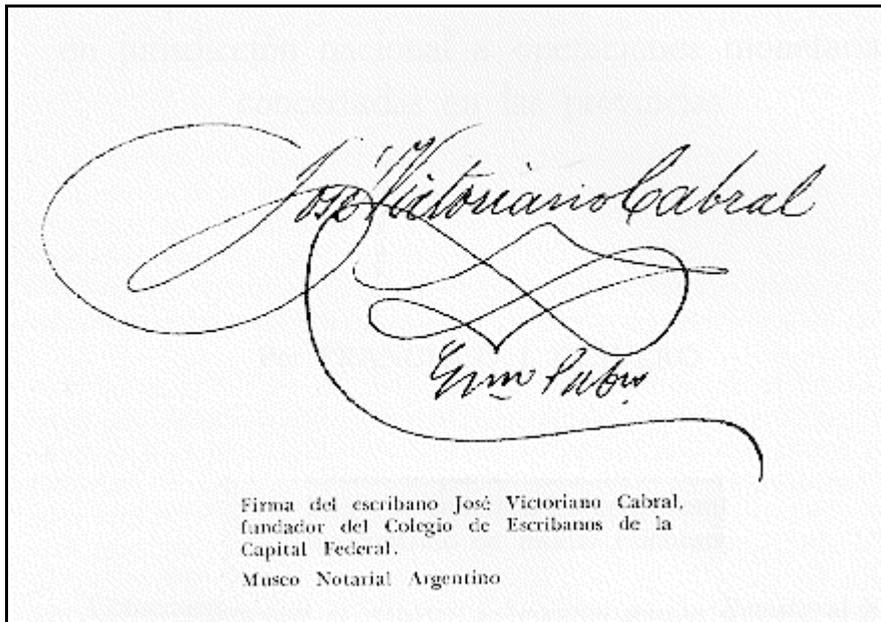


## PRÁCTICA NOTARIAL



### **REGLAMENTO PARA DOS O TRES UNIDADES(\*) (96)**

CARLOS NICOLÁS GATTARI

#### **SUMARIO**

A) Descripción del inmueble y de las unidades. B) Sujeción al régimen de la ley 13512. C) Legitimaciones notariales. Explicaciones prácticas.

LEY 13512

(120) CIENTO VEINTE. Consorcio Montenegro 1014/16. Lelio V. Farnesio y otros. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a dos de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, ante mí, Rolandino Tabelaión, titular del registro 2000, comparecen Lelio Vicente FARNESIO, Claudio Mauricio FERRARA, Cristóbal Esculapio CORNELIS y Blanca Florencia BELLEGARDE, mayores de edad, a quienes conozco. (datos . . . )

#### **A) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y DE LAS UNIDADES**

I. Inmueble. Los comparecientes son propietarios de UN EDIFICIO sito en esta ciudad, calle Montenegro 1014 y 1016 entre las de Martínez y Mónaco levantado sobre inmueble que, según plano MH/1843/84, tiene los

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

siguientes metros lineales: 9,93 frente al este sobre la calle Montenegro, línea BC - 30,13 al norte, línea CD linda con la parcela 1b - 8,71 en su contrafrente al oeste línea DA linda con la parcela LEY 13512  
1d - 31,44 al sud línea AB linda con la parcela 1h, o sea, 274,68 (doscientos setenta y cuatro coma sesenta y ocho) metros cuadrados. Ángulo: A: 88°31' // B: 90°50' // C: 90° 10' // D: 90° 29'. Según título, se trata del lote uno de la manzana H que, en metros lineales, mide: 9,38 frente al este sobre la calle citada; 8,55 al oeste linda con el lote 2 - 30,30 al norte y al sud linda con el lote 3 y fondos de 20, respectivamente; tiene 271,94 metros cuadrados. Catastro: circunscripción 13 - sección 48 - manzana 22 - parcela 13 - Partida 168981 - VF. 1984: \$ 325.400 - OSN: 13 - 21841.  
ARTS. 2°/3°

II. Subdivisión: a) sectores de propiedad exclusiva: según el plano citado hay TRES UNIDADES FUNCIONALES en planta baja; la superficie total en metros cuadrados y sus porcentuales son: UNIDAD UNO, 30,15 (treinta coma quince ) y 15 % // UNIDAD DOS, 185 (ciento ochenta y cinco) y 52 % // UNIDAD TRES, 93 (noventa y nueve) y 33 % Superficie total de unidades funcionales: 314,15 metros cuadrados. b) Superficies comunes: alcanzan a un total de 58,96 metros cuadrados. Notas: Del cotejo del presente plano con el de subsistencia aprobado, efectuado por el agrimensor Severo Decarli, Montenegro 1318, existe una construcción precaria en la unidad funcional dos, que no afecta al régimen de la ley 13512 y será demolida cuando la Municipalidad así lo disponga; esta circunstancia deberá constar en el reglamento y ser transcrita en las escrituras traslativas de dominio. Se cumple con los arts. 1° y 2°, ley 13512. Los porcentuales fiscales fueron calculados por e, profesional indicado y la exactitud queda bajo su responsabilidad exclusiva.

**B) SUJECCIÓN AL RÉGIMEN DE LA LEY 13512**

Los exponentes someten el inmueble al régimen de la ley 13519 con estas cláusulas:

ART. 9°.-. 1. Queda constituido el consorcio de copropietarios del edificio MONTENEGRO 1014/1016, ciudad de Buenos Aires.

ART. 9° .-. 2. Las unidades funcionales serán destinadas a vivienda; sus porcentuales y el mismo reglamento podrán ser modificados por resolución unánime de todos los copropietarios. 3. El titular será único responsable frente al consorcio; si locare su unidad, deberá imponer a su inquilino de este reglamento.

ART. 2°, a d.-. 4. Cada copropietario es condómino en el porcentual fijado sobre el terreno, cimientos, techos, muros maestros y divisorios, quedando incluidos en el condominio todos los accesorios y muebles de los sectores comunes, los que deberán inventariarse.

ARTS. 8, 11 - 17.-. 5. Gastos comunes: son los gastos por administración, impuestos, tasas y contribuciones, primas de seguro contra

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

incendio, capital e intereses por hipotecas u otros derechos reales; reparación y conservación, obras nuevas autorizadas, innovaciones y mejoras, gastos de reconstrucción en los casos de ley y todo otro gasto o servicio dispuesto por los copropietarios.

ART. 8º .-6. El porcentual de dominio común fija el monto de las expensas, que deberán ser abonadas por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes; para el caso de mora, se aplicará tres puntos más sobre el interés mensual que el Banco Nación fije para certificados transferibles por los 30, 60, 90 días de atraso. 7. Luego del tercer mes, será compelido el remate de la unidad por vía ejecutiva, siendo título suficiente la protocolización notarial del acta de consorcio que resuelva la ejecución, siempre que indique la cantidad líquida y exigible y el plazo para abonarla.

ART. 9º, d - 10.-. 8. Los propietarios se reunirán por lo menos una vez al año, cuando lo consideren conveniente.

ART. 9º, a - 11 .-. 9. Será administrador por un año cada uno de los copropietarios, a menos que resuelvan otra cosa; tendrá poderes suficientes y será mandatario del consorcio para todos los efectos legales.

TRANSITORIO: Designase administrador por un año a Lelio Vicente Farnesio, con una remuneración mensual del diez por ciento de los gastos comunes; el edificio está asegurado contra incendio en "El Comercio del Este, Sociedad Anónima", por pesos argentinos 500.000, póliza 287159 - A - 4, que vence el 31 de diciembre de 1985.

### **C) LEGITIMACIONES NOTARIALES**

III. Legitimación sustantiva: Los otorgantes hubieron así: 1) Claudio Mauricio Ferrara y los cónyuges Cornelis - Bellegarde compraron el inmueble total en condominio con Eleonora Cecilia Sampierdarena, a Miguel Ascanio Oliva el 12 - 11 - 1954 ante Matías Arundel al folio 1558 del registro 1200 de esta ciudad, por \$a 0,13. 2) Fallecida la compradora tramita el expediente rotulado: "Sampierdarena de Farnesio, Eleonora Cecilia s/sucesión", en el cual se dictaron autos: "Buenos Aires, junio 28 de 1967 ... existe identidad entre

Eleonora Cecilia y Leonor Cecilia o Eleonora Sampierdarena ... ANÍBAL LERMA". /// "Buenos Aires, 18 de octubre

de 1967 ... por fallecimiento de Eleonora Cecilia Sampierdarena de Farnesio la hereda su esposo Lelio Vicente Farnesio sin perjuicio de sus derechos en los bienes gananciales. .. ANIBAL LERMA", Juzgado 1, secretaría 1, Parmenio Palazzo.

IV. Legitimación formal: El dominio, libre de gravámenes y embargo, está inscrito en zona norte, tomo 3300, folio 150, y en el folio real 13 - 48221, a nombre de los otorgantes, quienes no se hallan inhibidos (certificados 28514/515 del 31 - 1 - 1985). LEO esta escritura a los otorgantes, quienes la firman ante mí.

### **EXPLICACIONES PRÁCTICAS**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

El primero que comenzó ofreciendo formularios para dos unidades fue Carlos María Suares. Como ha pasado cierto tiempo - casi tres lustros - podría ser oportuna esta nueva presentación con algunas diferencias.

El esquema de la escritura es:

**MEMBRETE - COMPARENCIA**

**REGLAMENTO**

Inmueble	según plano horizontal
	según títulos
	sectores
	propiedad exclusiva: unidades propiedad común
Consortio	1. construcción consorcio
	2. destino - modificaciones
	3. responsabilidades
Comunidad	4. condominio sobre bienes comunes
	5. expensas comunes, rubros principales
	6. porcentual, plazos para pagar - mora
	7. vía ejecutiva - título de la deuda
Administración	8. reunión a fijar, una vez al año
	9. administrador: duración - apoderado
	TRANSITORIO: - nombre del administrador - póliza contra incendio

**LEGITIMACIONES - LECTURA**

El reglamento desarrolla tres capítulos.

**1. Descripción del inmueble:** en primer término, se da preferencia a la situación actual: plano horizontal, pues esto es lo vivo e inclusive la base de las actuaciones futuras; la descripción según títulos resulta ser histórica y mira al pasado.

Sigue la subdivisión con los sectores de propiedad exclusiva; se indica la

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

superficie total y no las parciales (RdN. 754/77 Expedientes de Inspección - D. 18734/48, art. 2º - DTR. 14/68, art. 1º rubro 17, y art. 2º); también el porcentual; por último van las superficies comunes y las notas del plano: conviene poner el nombre y domicilio del profesional.

**2. Normas de convivencia. En dos contextos:**

a ) En el primero, se constituye el consorcio (1), se indica el destino de las unidades. La modificación de porcentual y del reglamento sólo se admite por decisión unánime; recuérdese que son sólo tres unidades (2). Por último, se fija la responsabilidad (3).

b) El capítulo más largo es el relativo a las cargas de la vida comunitaria. Luego de reconocer el condominio y su proporción se indican básicamente los bienes comunes de la ley 13512, incluyéndose los muebles inventariados (4). En cuanto a las expensas comunes se conviene que el monto alcance al porcentual de dominio; se fijan plazos de pago y el interés en caso de mora (6); finalmente se prevé el caso judicial (7).

El art. 5º establece los siguientes rubros de pago por expensas. Podría haber utilizado como criterio indicarlos según el orden del articulado de la ley 13512; pero he preferido agruparlos por tema, conforme lo demuestra el siguiente cuadro:

		Artículo ley
Generales	gastos por administración	8
	impuestos, tasas, contribuciones	13
Contratos	primas de seguro contra incendio	8 - 11 - 17
	capital e interés de hipoteca	14
Construcción	reparación y conservación	8
	obras nuevas autorizadas	7
	innovaciones y mejoras	8
	gastos de reconstrucción	12 - 16
	otros autorizados por propietarios	14

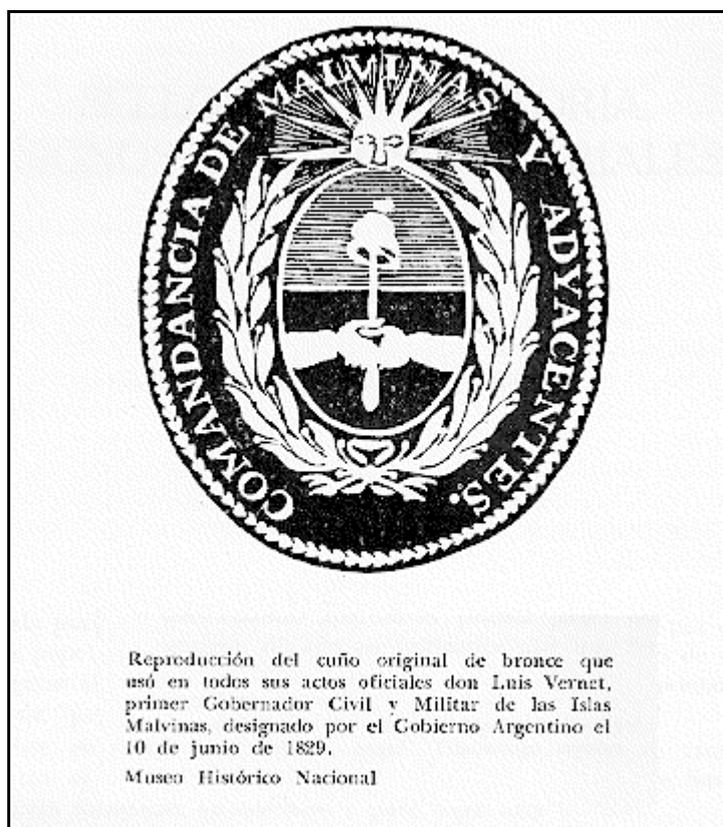
3. Administración. Tratándose de una convivencia en común de propietarios de sólo tres unidades pienso es inútil regular al detalle lo relativo a sus reuniones. Resultaría pomposo denominarlas asambleas, fijando varias al año y los quórum, con un entusiasmo erróneo, v.gr. en edificios de dos unidades, para decidir, a veces se exige 3/4 de votos.

Se deja campo libre a los convivientes copropietarios: se ordena una sola reunión al año a su conveniencia. Nada impide que se reúnan con más frecuencia.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Finalmente se nombra administrador alternativo a cada propietario, a menos que busquen un tercero. La indicación de sus facultades es somera. Todo este esquema de administración está pensado en función de la mal llamada "jurisdicción voluntaria"; esto es, para posibilitar el arreglo extrajudicial de los problemas que puedan suscitarse entre dos o tres familias que han querido cobijar su convivencia en el sistema de la ley 13512.

## **SECCIÓN HISTÓRICA**



### **ORÍGENES DEL PODER LEGISLATIVO. EL CONGRESO DEL PARANÁ(\*) (97)**

BEATRIZ BOSCH

La Constitución Nacional sancionada por el Congreso Constituyente de Santa Fe el 1º de mayo de 1853, que actualmente nos rige, adoptó por el artículo tercero, como es sabido, la forma representativa, republicana, federal de gobierno. Implanta tres poderes: el Ejecutivo, el Legislativo y el Judicial. Correspondió al Congreso Constituyente dar principio al Poder Ejecutivo y a éste, establecer los dos restantes.

Trece provincias estuvieron representadas en el Congreso Constituyente, pues, la de Buenos Aires se había separado después del movimiento