

## PODER ESPECIAL

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los siete días del mes de noviembre de 2024, el Sr. **ANTONIO RAMÓN CIANCI**, D.N.I. N° M8.510.480, C.U.I.L. N° 20-08510480-3, argentino, casado, mayor de edad, nacido el día 09/12/1.950; y la Sra. **ESTELA AMALIA MARTIN**, D.N.I. N° 11.762.861, C.U.I.L. N° 27-11762861-8, argentina, casada, mayor de edad, nacida el día 25/04/1.955, ambos con domicilio real en calle Corrientes N°1585, de esta ciudad, provincia de Tucumán; comprobando su identidad con su respectiva documentación, quienes exponen:


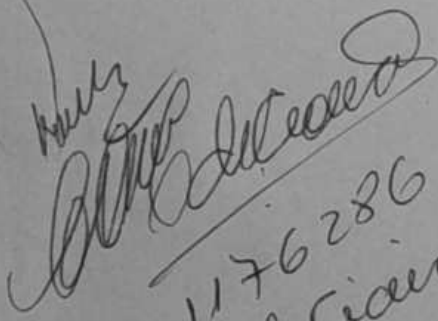
Que dan y confieren Poder Especial para juicio a favor de las letradas, Dra. **MARÍA CAROLINA ARTERO ARGANARAZ**, M.P. 7750, libro N, folio 248 del Colegio de Abogados de Tucumán y la Dra. **SILVINA ADRIANA VAN GELDEREN**, M.P. 9768, libro P, folio 268 del Colegio de Abogados de Tucumán, para que, en sus nombre y representación, ya sea conjunta, separada y/o alternativamente intervengan en el juicio: "Reyven Pablo Guillermo c/ Dicoza Diseño y Construcción S R L s/ Cobro Ejecutivo", que se tramita en el fuero de Documento y Locaciones del Centro Judicial Capital.


Al efecto facultan para que se presenten ante las autoridades que correspondan, con escritos, documentos, y cuantos justificativos creyeran necesario, ya sea en soporte papel o mediante la utilización de presentaciones electrónicas, como así también constituir domicilio electrónico y recibir las notificaciones que a su nombre allí se diligencian, pudiendo demandar y contrademandar, contestar demanda y contrademanda, apelar, recusar, decir de nulidad, prestar cauciones y juramentos, tachar y presentar testigos, proponer y nombrar toda clase de peritos, árbitros, administradores judiciales, arbitradores síndicos y recusarlos, poner y absolver posiciones, oponer y contestar toda clase de recursos, diligenciar toda clase de oficios y exhortos, pedir embargos preventivos y definitivos, inhibiciones, rendiciones de cuentas, rescisiones de contratos o su cumplimiento, aceptar y conceder quitas y esperas, ofrecer y denunciar bienes a embargo, pedir cotejos y reconocimiento de firmas y documentos, cobrar, percibir, transar, dar en pago, desistir, substituir, dar carta de pago y toda cuanta otra facultad más le fuere

necesaria, para mejor desempeño de este mandato y hasta su completa terminación con todos sus incidentes.

Con lo que termina el acto y previa lectura y ratificación, firman los comparecientes ante mí.

**(El presente PODER ESPECIAL se confiere conforme lo normado por los Arts. 284, 285, 363 y 1319 del Código Civil y Comercial de la Nación- principio de libertad de formas- y los Arts. 1015 y 1017 del mencionado código, en cuanto a la no exigencia expresa de instrumento público para la acreditación del mandato para intervenir en juicio y el Art. 9 Inc. 4 del Código Procesal Civil de Tucumán).**

  
  
DNI 11762861  
Estrita deliauci



**NOTARIA**  
**BENEDICTO & WYNGAARD**

**PODER GRAL PARA JUICIOS.-**

---

**OTORGA: MANUEL R. VALEROS Y SRA .-**

---

**A FAVOR DE: DRAS MARIA C. ARTERO ARGAÑARAZ Y  
OTRA.-**

---

---

**Escritura N° 278.-**

**Fecha: 02/10/2024.-**

---

**Registro Notarial Nro. 43**

**ESCRIBANOS:**

**Titular: Alejandra Maria Pía Wyngaard**

**Adscripto: María Pia Benedicto**

**San Lorenzo 752 – (T4000CVR) San Miguel De Tucumán - Provincia de Tucumán –  
Argentina**

**Tel/Fax: (0381) 4211215 – E-mail: estudio@escribaniabenedicto.com.ar**





## ACTUACION NOTARIAL

Alejandra M. P. Wyngaard  
ESCRIBANO PUBLICO  
S. M. de TUCUMAN

N 01752423  
CE UN SI CI DO CU DO TR


1 PODER GENERAL PARA JUICIOS.- Otorgado por: MANUEL ROBERTO VALEROS Y SRA a favor de  
2 Doctoras: MARIA CAROLINA ARTERO ARGANARAZ Y SILVINA ADRIANA VAN GELDEREN.- ESCRITURA  
3 NUMERO: DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO.- (278).- En la Ciudad de San Miguel de Tucumán, Capital de la  
4 Provincia de Tucumán, República Argentina, a dos días del mes de Octubre del año dos mil veinticuatro ante mí  
5 ALEJANDRA M.P. WYNGAARD, Escribana Pública Autorizante Titular del Registro número cuarenta y tres de  
6 esta Provincia, comparecen los cónyuges de primeras nupcias Manuel Roberto VALEROS, Documento  
7 Nacional de Identidad número: 6.993.354, CUIL/T N°: 20-06993354-9, nacido el 25/05/1936 y María Cristina  
8 LLAPUR, Documento Nacional de Identidad número: 6.842.788, CUIL/T N°: 27-06842788-1, nacida el  
9 13/04/1941, ambos domiciliados en calle San Lorenzo n° 1185, de esta ciudad; argentinos, personas de mi  
10 conocidas, conforme artículo 306, inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación.- Manifestando con carácter  
11 de declaración jurada que no se encuentra en trámite, ni restringida ni limitada su capacidad jurídica para el  
12 presente otorgamiento.- Y los comparecientes EXPONEN: Que otorgan PODER GENERAL PARA JUICIOS a  
13 favor de las Doctoras: MARIA CAROLINA ARTERO ARGANARAZ, Matrícula Profesional número: 7750, Libro  
14 N, Folio 248 y/o SILVINA ADRIANA VAN GELDEREN, Matrícula Profesional número: 9768, Libro P, Folio  
15 268, Abogados del Foro de esta provincia, para que en sus nombres y representación, y actuando en forma  
16 conjunta, separada o alternativamente intervengan iniciando y prosiguiendo hasta su total terminación toda clase  
17 de asuntos, causas y cuestiones judiciales que actualmente tengan pendientes o se susciten en lo sucesivo,  
18 como actores, demandados, o simples interesados, a cuyo efecto resuelven facultar a los mandatarios a que  
19 comparezcan ante las autoridades judiciales o administrativas, nacionales o provinciales incluyendo el Tribunal  
20 Fiscal de la Nación, ANSES y otras reparticiones públicas nacionales, provinciales, con atribuciones para  
21 presentar escritos, escrituras, títulos, o documentos de toda índole; recusar, declinar o prorrogar jurisdicciones;  
22 promover y contestar demandas, querellas, excepciones, reconvenciones; ofrecer, producir y tachar testigos;  
23 asistir a audiencias, juicios verbales y al cotejo de documentos y letras, careos; designar peritos de toda índole,  
24 recusarlos; solicitar embargos preventivos y definitivos e inhibiciones y sus levantamientos; prestar y exigir  
25 fianzas, cauciones y arraigos, decir de nulidad y falsedad o simulación; tramitar oficios, exhortos y demás



# ACTUACION NOTARIAL

N 01752423  
CE UN SI CI DO CU DO TR

diligencias; pedir, levantar, impugnar inventarios; aceptar tasaciones; interponer toda clase de recursos legales y renunciar a los mismos y a las prescripciones adquiridas; rendir cuentas y pedir su rendición; dar o tomar posesión de bienes; pedir regulaciones de honorarios; fijarlos o estimarlos o impugnar estimaciones; pedir la ejecución y venta de los bienes de sus deudores; pedir y ejecutar desalojos y lanzamientos; comprometer en árbitros de derecho o amigables componedores con designación de terceros en caso de discordia; formular renunciaciones y desistimientos; intervenir en toda clase de asuntos civiles, penales o criminales; firmar toda clase de escrituras, escritos y documentos, mediar y acordar transacciones en los términos del artículo 18 del Decreto 1021/95 de reglamentación de la Ley de Mediación y Conciliación Obligatoria 24.573; y expresamente lo establecido en el artículo 445 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la provincia de Tucumán y toda otra normativa que regule dichos procesos y en suma practiquen cuanto más actos, diligencias o gestión fuere conducente al mejor desempeño del presente poder, que podrán sustituir en todo o en parte.- LEO a los comparecientes, que los otorgan y firman ante mí, doy fe.- Sello Notarial M01579369. HAY DOS FIRMAS ILEGIBLES. A. WYNGAARD. Está mi sello. CONCUERDA CON SU MATRIZ que paso por ante mí, en este Registro Notarial a mi cargo, la que ha sido repuesta conforme a la Ley, doy fe.- Para Las Apoderadas, expido este PRIMER TESTIMONIO que firmo y sello en el lugar y fecha de su otorgamiento.-

  
Alejandra M. P. Wyngaard  
ESCRIBANO PUBLICO  
S. M. de TUCUMAN

COMISIÓN  
ARGENTINA  
SEGURIDAD

**ANSES**

Impreso : 8/11/2024  
Fecha de Alta : 29/11/1996

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y  
SEGURIDAD SOCIAL  
SISTEMA UNICO DE REGISTRO LABORAL

CUIL/CUIT: 20-06993354-9

VALEROS MANUEL ROBERTO

DOCUMENTO: DU 6993354

**ANSES**

## CONSTANCIA GRATUITA

"Ud. debe tener un Único; CUIL/CUIT. Esta Credencial debe ser exhibida para realizar cualquier trámite ante ANSES u otro organismo que le requiera su CUIL/CUIT. Los datos contenidos en la presente consulta, podrán; certificarse accediendo a la página; institucional [www.anses.gob.ar](http://www.anses.gob.ar). De acuerdo a lo dispuesto por la Resolución D.E. 76/09, la Constancia de CUIL/CUIT, emitida a través de la Página WEB de ANSES NO requieren la autenticación con sello y firma de un agente de ANSES."

Esta Constancia NO tiene vencimiento".

"Unidad de Atención Telefónica Gratuita para todo el país"

**130(ANSES)**

[www.anses.gob.ar](http://www.anses.gob.ar)

DESCARGA  
MI ANSES MÓVIL  
EN TU CELULAR

ANSES 2.0 ARGENTINA





Expediente: 779/23

Carátula: VAN GELDEREN VALERIA EDITH Y OTROS C/ DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.R.L. Y OTRO S/  
ESCRITURACION

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3

Tipo Actuación: OFICIO CASILLERO VIRTUAL CON FIRMA DIGITAL

Fecha Depósito: 01/11/2024 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:  
27254448279 - ALBORNOZ, GRACIELA-ACTOR/A



## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 779/23



110133533424

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 31 de octubre de 2024.-

AL SR. DIRECTOR

DEL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO

S / D

JUICIO: VAN GELDEREN VALERIA EDITH Y OTROS c/ DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION  
S.R.L. Y OTRO s/ ESCRITURACION EXPTE. N°779/23.-

En los autos del rubro que se tramitan por ante esta Oficina de Gestion Asociada Civil y Comercial N° 3 del Centro Judicial de la Capital a cargo del Director Dr. FERNANDO AUGUSTO MOYANO, coordinadores: Dr. Jose Luis Guerra; Dra. Marta Mónica Romero Paz; Dra. María Macarena Belmonte; Dr. Alberto Germanó; Dra Julieta Ramirez y Dr. Miguel Ahumada, se ha dispuesto librar el presente oficio a fin de que por intermedio de quien corresponda, sirva cumplir con providencia que se transcribe a continuación: "San Miguel de Tucumán, octubre de 2024.- 1) Atento lo peticionado y constancias obrantes en autos, LIBRESE oficio a: (...) c) Registro Público de Comercio a los efectos de que informe el último domicilio registrado de la Sociedad Dicoza Diseño y Construcción Sociedad de Responsabilidad Limitada, CUIT N° 30-71565267-2, como así también situación jurídica actual de la misma. 779/23 AMP FIRMADO DIGITALMENTE. Certificado Digital: CN=TEJERIZO Raul Eugenio Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20217459770, Fecha:29/10/2024; La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.-" S.M.L.L.

SALUDO A UD. ATTE.-

OFICIO DEPOSITADO EN CASILLERO DIGITAL del Dr. ARTERO ARGANARAZ, MARIA CAROLINA - M.P. N°7750: 27154448279

on fecha 21/10/2024

Adm. C=AR, SERIALNUMBER=CUB, 27258235257

Veracidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.



DEPENDENCIA: DIRECCION DE PERSONAS JURIDICAS	
REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO	
CODIGO: 20510124	EXPT: 7645
ENTRADA: 8' 11' 24	SALIDA: 1 1
HORA:	HORA:
Folio Libre:	Folio Libre:
FIRMA RESPONSABLE	FIRMA RESPONSABLE



San Miguel de Tucumán, 11 de Noviembre de 2024.

Sr. Director  
Oficina de Gestión Asociada  
Civil y Comercial N°3  
Dr. Fernando Augusto Moyano  
S \_\_\_\_\_ D


**JUICIO: VAN GELDEREN VALERIA EDITH Y OTROS C/ DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.R.L. Y OTRO S/ ESCRITURACION. EXPTE. N°779/23.**

Por la presente, me dirijo a Ud. a fin de responder oficio de fecha 31/10/2024, ingresado a este Organismo por Expte. Administrativo N°7645/2024 en fecha 08/11/2024.

Atento lo solicitado en el oficio de referencia, y de la compulsa de nuestros registros, surge que, el último domicilio registrado por la sociedad "DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.R.L." se encuentra situado en calle Ramírez de Velasco N°54, San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán.

Se adjunta ficha técnica de la sociedad, donde consta la única inscripción realizada (Constitución) hasta la fecha.

Saludo a Ud. Atentamente,



PEDRO P. VIDAL  
ABOGADO - ASesor LETRADO  
MISTRO PUBLICO - DR. N. F. ARRIAS  
FEDERACION DEL ESTADO

## **DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.R.L.**

### **CONSTITUCIÓN**

18/09/2017. Nº 26. Fs 217/225. Tº XXXVI. Año 2017. Protocolo de Contratos Sociales.  
B.O.: 11/08/2017. EXPTE Nº 3979-205-D-2017.- Domicilio: Ramírez de Velazco 54, San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán.- Duración: 20 años a partir de la inscripción en el R.P.C. Desde 18/09/2017, hasta 18/09/2037.- Capital Social: \$100.000 -100 cuotas iguales -\$1.000 c/u. Socios: 1) Rubén Eduardo Zamora, DNI 25.923.925, casado, Domicilio: Ramírez de Velazco 54, San Miguel de Tucumán, CUOTAS:80; 2) Margarita Dolores Belmonte, DNI 28.223.991, casada, Domicilio: Ramírez de Velazco 54, San Miguel de Tucumán, CUOTAS:20.- Administración: Socios gerentes: Rubén Eduardo Zamora.- Fecha de cierre: 31 de Mayo.



En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 27 día del mes de Julio de 2023 se reúnen los/as POSEEDORES/as /PROPIETARIOS/as de los Departamentos: **E14 y G16**, Sr. Meijía Carlos Daniel, DNI 20.662.352; **D13** Sra. Merlí Mónica Cristina DNI 12.112.288; **B 25** Sra. María Nancy Ferrero Mercader DNI 21.744.463; **A 17** Srta. Zóttola, Marcela Andrea, DNI 23.116.799; **B18** Sr. Cianci, Antonio Ramón DNI 8.510.480; **E 05** Srta Vega Priscila Romina, DNI 42.797.686; **C 03, D 04, G 07 e I 09** Sr. Varela, Fernando Oscar DNI 17.860.261 **E28** Srta. Nancy Liliana Heredia, DNI 22.264.509; **F06** Sra. Van Gelderen, Valeria Edith, DNI 23.930.786 **A10 y B11** Martín, Florencia Beatriz DNI 42.008.953 **C19, D20, F29, G30** Sra. María Gabriela Agüero, DNI 25.735.547; **E21** Remedi, Agustina DNI 39.999.431 **F22** Diaz, Fortunato Andrés, DNI 16.566.683 Y Sra. Figueroa, Silvina, DNI 23.518.353 del edificio denominado DICOZA I sito en calle Simón Bolívar 2155 de esta ciudad, con el fin de constituir un Pre Consorcio que posibilite el mantenimiento de los servicios, obligaciones fiscales e impositivas y las condiciones materiales del citado inmueble. Realizando a tal fin un **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN** para el citado Edificio.

En consecuencia, las relaciones de los co propietarios poseedores entre si y entre ellos y los terceros se guiarán por las disposiciones del presente reglamento de Co Propiedad y Administración que regirá el Pre Consorcio que se constituye en este acto, quedando redactado con las siguientes cláusulas o artículos.-

**Artículo Primero:** Queda Constituido el "PRE-CONSORCIO DE PROPIETARIOS POSEEDORES DEL EDIFICIO DE CALLE BOLIVAR 2155 DENOMINADO DICOZA I- San Miguel de Tucumán", el que con dicha denominación y domicilio será representado por el/la Administrador/a que se designe y se integrará con los titulares de las treinta unidades funcionales que coexisten en mismo con acreditación de sus respectivos Boletos de Compraventa hasta tanto se expida la justicia en el juicio denominado "VAN GELDEREN VALERIA EDITH Y OTROS c/DICOZA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.R.L Y OTRO s/ESCRITURACIÓN" Que se tramita en el JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL 8 en PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN para



poder dar cumplimiento a lo prescripto por el Código Civil y Comercial: Propiedad Horizontal.

**Artículo Segundo:** Determinación del terreno: El terreno sobre el que está construido el edificio es un polígono que según el título mide del vértice 1 al 2: 9, 50 metros; del vértice 2 al 3: 55, 20 metros; del vértice 3 al 4: 16, 10 metros; del vértice 4 al 5: 2,58 metros; del vértice cinco al seis: 5,57 metros; del vértice 5 al 6: 5,57 metros; del vértice 6 al 7: 16, 61 metros; del vértice 7 al 8: 14,35 metros; del vértice 8 al 9: 0,60 metros; del vértice 9 al 10: 40, 69 metros; linda al sur con calle Simón Bolívar; al oeste con Juan Chahala Padrón 135.465- María L Triverio Padrón 135.466- Luis A. Nuova Padrón 135467; al Norte con Rojas S.R.L. Padrón 238.711 y en parte Juan Dabal Padrón 135.465; Al este con Patricia L. Pérez Padrón 132.579; superficie: 627,148 metros cuadrados identificados con la siguiente Nomenclatura Catastral. Circuito I, sección 13, Manzana 55; Parcela 10H, Padrón 23.951, Matrícula 11.851, Orden 4.325. Nomenclatura Municipal Padrón 263.873, Circuito I sección 13, Manzana 0550; Parcela 230

**Artículo Tercero: Constitución de Pre consorcio:** El pre-consorcio, está integrado por veintinueve unidades funcionales con destino a vivienda y una unidad funcional a la calle destinado al local comercial con una entrada común por calle Simón Bolívar N°2155. Estando prohibido darle otro destino.- el propietario de cada unidad, lo es en relación a la superficie y espacio adquirido en propiedad, según las constancias de sus Boletos de Compraventa dentro de cuyo ámbito podrá ejercer todos los derechos inherentes al dominio con las limitaciones del Código Civil y Comercial en su reglamentación sobre Propiedad Horizontal. Además serán Condóminos de las partes comunes del edificio.

**Artículo Cuarto: Cosas y partes propias.** Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional las cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos no portantes, las puertas, ventanas, artefactos y los revestimientos, incluso de los balcones. También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho



exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de las restricciones que impone la convivencia ordenada.

**a)-Reparaciones:** cada propietario deberá efectuar de inmediato en su unidad las reparaciones cuya omisión puedan ocasionar daños o peligros a otras unidades o a las partes comunes o a edificios linderos, siendo responsable de los perjuicios que se deriven.- además deberá permitir el ingreso a la unidad a las personas encargadas de proyectar, realizar e inspeccionar trabajos de interés común.- las obligaciones y responsabilidades de los propietarios no se consideran limitadas ni eximidas en ningún caso.

**b)- Prohibiciones:** además de las prohibiciones legales, los copropietarios del inmueble sin perjuicio de lo que pueda determinarse en este reglamento interno, deberán a tenerse a las siguientes disposiciones: queda prohibido a)- Guardar y o depositar en las unidades y sus dependencias explosivos o inflamables; b)-construir los sectores de uso común o utilizarlos para fines que no sean los de su destino. c)-utilizar a empleados del edificio común para el servicio particular de las unidades. d)-interrumpir de cualquier modo las escaleras o descansos, los que deben estar siempre libres así como las entradas principales y espacios de esparcimiento o ventilación del edificio. e)- introducir toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes; f)-cambiar la forma externa del frente o decorar paredes exteriores con tonalidades distintas al conjunto; g)-además el uso de los aparatos de radio y televisión equipos de sonidos o instrumentos de música y todo otro ruido no deberá trascender a las unidades vecinas; h)-realizar en los sectores de propiedades exclusiva cualquier actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moral y buen nombre del edificio.

**Artículo Quinto: Cosas y Partes Comunes:** Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes. Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales. **Cada propietario puede usar**



4

las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.

**B)- Sectores o Cosas de Propiedad Común.-** los sectores y o cosas de propiedad común de los integrantes del consorcio, son los que se desprenden del artículo. Del código civil y comercial y que surgen del plano de subdivisión y especialmente los siguientes: a)-el terreno, los cimientos y la estructura del edificio, columnas, vigas, losas, etcétera; b)-los muros del edificio en toda su extensión, sean divisorios de propiedad, sean que separen las distintas unidades entre sí, o bien que separen las unidades de los sectores de propiedad común; c)-todas las instalaciones en los muros exteriores y puertas de calle; d)-los techos y patios del edificio; e)-escaleras de acceso a las distintas plantas del edificio; f)- ascensores y pasillos de circulación en las distintas plantas; g)-las cañerías de conducción de agua, electricidad, gas, teléfono y portero eléctrico, cualquiera sea su destino en toda su extensión y cualquiera sea el lugar que atraviesen, hasta la parte de ellos que se encuentran al descubierto dentro de los sectores de propiedad exclusiva, punto a partir del cual vendrán carácter de propio; h)-los conductos de ventilación si los hubiera; i)-el tanque general de agua, las cajas de servicios cloacales o desagües cualquiera fuera el lugar donde se encuentren; j)-los extinguidores de incendio existentes en el edificio, de acuerdo a los reglamentos en vigor y k)-todas aquellas partes sectores y o cosas del edificio sobre los cuales ningún propietario pueda invocar dominio exclusivo fundado en su título de adquisición.

**C)- Uso de Cosas Comunes:** los propietarios podrán usar de las cosas comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho del otro.- ninguna persona podrá usar de las cosas comunes o las de su exclusiva propiedad de un modo tal que cause por el juicios o molestias a los otros propietarios.

**Artículo Sexto: Gastos y contribuciones.** Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias



para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea. Igualmente, son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Los gastos y expensas comunes del edificio en general, serán soportados por los propietarios de las unidades, hagan o no uso de las mismas. Se consideran comunes, además de los gastos y expensas que establece la legislación vigente, los impuestos, tasas y contribuciones que gravan el Edificio Común; los gastos ordinarios y extraordinarios de mantenimiento; las primas de seguros por responsabilidad civil; riesgos de incendio y o laboral de todo tipo que se contrate por el pre-consorcio; las obras nuevas o mejoras de carácter común; los fondos de reserva para gastos comunes ordinarios y extraordinarios; y todo otro gasto común que se realice mediante resolución válida del administrador o de la asamblea.- los copropietarios deberán contribuir a los gastos de administración, entendiéndose por tales los que se originen a raíz del uso que se hará del edificio consolidado en su conjunto, como ser: la remuneración del administrador, sueldo y cargas sociales del personal de limpieza, como así también los gastos que se originen por consumo de electricidad y combustible.

**Artículo Séptimo: Liquidación y Pago de Expensas Comunes:** el administrador sumará mensualmente los gastos y expensas comunes devengados mes por mes, que los propietarios deberán abonar en parte proporcional cuando se regularice la situación del condominio; mientras tanto, se realizará el prorratio en las treinta unidades funcionales. El pago de las expensas se realizará del 1 al 10 de cada mes. El copropietario que no cumpliera con el pago de su parte en las expensas, fondo de reserva, o de cualquier otro pago adicional que solicite el administrador o la asamblea de copropietarios, a partir de la fecha en que la obligación debe abonarse, quedará constituido en Mora de pleno derecho, corriendo desde la fecha en que debió realizar el pago hasta que satisfaga la deuda, un interés compensatorio y punitivo igual al interés que fije el banco de la nación



Argentina vigente en esa fecha para sus operaciones de descuento de documentos. Monto que ingresará al fondo de reserva en beneficio común.

**Artículo Octavo: Obligaciones a Cargo de los Copropietarios:** cada propietario se obliga a: a)-comunicar al administrador su nombre y apellido, así como el domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones y/o citaciones a la que hubiera lugar, teniéndose por constituido el de la unidad, en caso de silencio; b)-permitir toda vez que sea necesario, el acceso a las unidades, inclusive para efectuar reparaciones; c)- cumplir el presente reglamento y el interno del edificio si se dictare, el que será aprobado por mayoría absoluta en asamblea extraordinaria y hacerlos cumplir a las personas que a cualquier título se encuentren gozando de la posesión o tenencia de la unidad; d)-efectuar los pagos a que está obligado en el Edificio Dicoza I, los días martes de 10:30 a 12:00 previa información y acuerdo con el administrador. O en el domicilio de este; e)-comunicar a la administrador el nombre y apellido de la persona o de quien haya cedido y o locado el uso de la unidad; f)-exhibir al administrador cuando este lo requiera el título que acredite su propiedad.

Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional.

Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente.

**Artículo Noveno: Modificaciones en Cosas y Partes Comunes:** Para realizar mejoras u obras nuevas sobre cosas y partes comunes, los propietarios o el consorcio requieren consentimiento de la mayoría de los propietarios, previo informe técnico de un profesional autorizado. Quien solicita la autorización si le es denegada, o la minoría afectada en su interés particular que se opone a la autorización si se concede, tienen acción para que un juez deje sin efecto la decisión de la asamblea. El juez debe evaluar si la mejora u



obra nueva es de costo excesivo, contraria al reglamento o a la ley, y si afecta la seguridad, solidez, salubridad, destino y aspecto arquitectónico exterior o interior del inmueble. **La resolución de la mayoría no se suspende sin una orden judicial expresa.**

b)-Mejora u obra nueva que requiere unanimidad. Si la mejora u obra nueva, realizada por un propietario o por el consorcio sobre cosas y partes comunes, aun cuando no importe elevar nuevos pisos o hacer excavaciones, gravita o modifica la estructura del inmueble de una manera sustancial, debe realizarse con el acuerdo unánime de los propietarios. También requiere unanimidad la mejora u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a un propietario.

C)- Mejora u obra nueva en interés particular: Si la mejora u obra nueva autorizada sobre cosas y partes comunes es en interés particular, el beneficiario debe efectuarla a su costa y so-portar los gastos de la modificación del reglamento de propiedad horizontal y de su inscripción, si hubiera lugar a ellos.

D)-Reparaciones urgentes: Cualquier propietario, en ausencia del administrador y de los integrantes del consejo de propietarios puede realizar reparaciones urgentes en las cosas y partes comunes, con carácter de gestor de negocios. Si el gasto resulta injustificado, el consorcio puede negar el reintegro total o parcial y exigir, si corresponde, la restitución de los bienes a su estado anterior, a costa del propietario.

E)-Grave deterioro o destrucción del edificio. En caso de grave deterioro o destrucción del edificio, la asamblea por mayoría que represente más de la mitad del valor, puede resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales, la reparación o la reconstrucción. Si resuelve la reconstrucción, la minoría no puede ser obligada a contribuir a ella, y puede liberarse por transmisión de sus derechos a terceros dispuestos a emprender la obra. Ante la ausencia de interesados, la mayoría puede adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.



del consorcio, por simple mayoría. El administrador, podrá ser copropietario o no. Su tarea será remunerada.- la Asamblea propietaria se reserva el derecho a designar un administrador, el cual durará un año en sus funciones a contar desde la fecha del presente reglamento. La Designación del administrador Debe efectuarse a través de un acta y será válida frente a los copropietarios.

**Artículo Décimo Segundo: Facultades de las asambleas de propietarios.** La asamblea es la reunión de propietarios está facultada para resolver:

a) las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto;

b) las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere.

La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:

a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;

b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;

c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios;

d) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.

Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.

**Artículo Décimo Tercero: Determinación del modo de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación;**

a)- Convocatoria y quórum para asamblea.



Los propietarios/poseedores serán convocados a asamblea a través de los siguientes medios:

Grupo de whatsapp

Correo Electronico.

Domicilio Constituido.

Con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.

La asamblea puede autoconvocarse para deliberar, las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea.

#### **Determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones.**

Las decisiones que se adopten a través de asamblea serán válidas con la mayoría simple de los presentes y votantes.

#### **Artículo :Décimo Cuarto: Designación, facultades y obligaciones especiales del administrador;**

El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica.

##### **a)-Designación y remoción.**

El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella.

La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero.



El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario. Puede serlo un propietario o un tercero, persona humana o jurídica.

a)-Designación y remoción.

El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella.

La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero.

Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea. Pueden ser removidos sin expresión de causa.

## **DERECHOS Y OBLIGACIONES.**

**El administrador tiene los siguientes derechos y obligaciones:**

- a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día;
- b) ejecutar las decisiones de la asamblea;
- c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;
- d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas.
- e) Disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios;
- e) Rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal;



f) Nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto;

g) Cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;

h) Mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir;

i) Llevar los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas

J) Debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones;

j) En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;

k) Notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;

l) A pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;

m) Representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.

El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.



**Artículo Décimo Quinto: Actas.** Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios.

Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia.

Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas.

Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios.

Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

**Artículo Décimo Sexto .- Régimen.**


En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Asimismo, se faculta al administrador para labrar actas donde se informen las infracciones al presente reglamento para ser tratadas en asamblea, la que definirá las sanciones que recaerán sobre el propietario/poseedor que realice la falta


Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones.

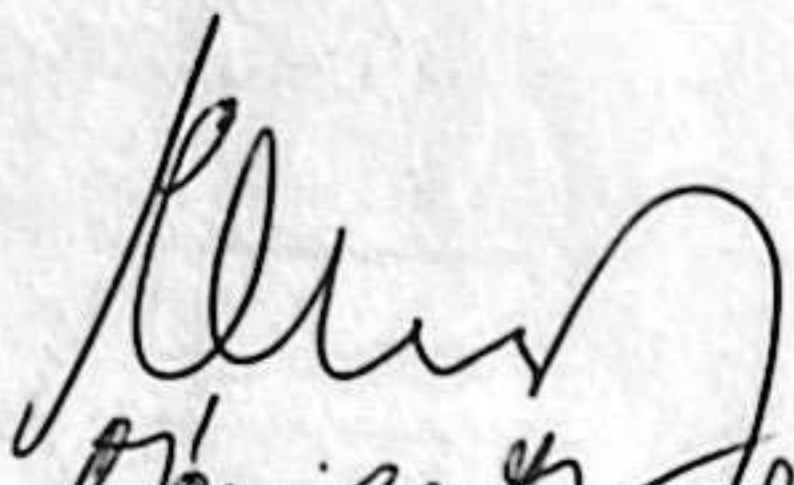
**Artículo Décimo Séptimo:** Todo aquello que no haya sido previsto en el presente reglamento, se regirá por lo dispuesto por el Código civil y Comercial de la República Argentina, en sus artículos sobre Propiedad Horizontal y oda





aquella Queda establecido el presente Reglamento de Copropiedad y Administración conforme a las leyes que rigen la materia, con los abajo firmantes.


  
Fernando O. Sosa  
17502.261

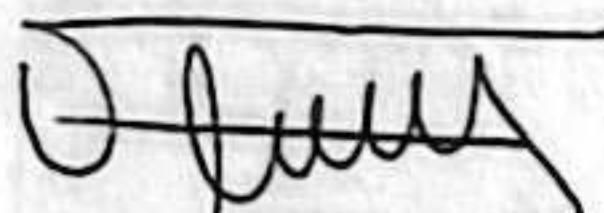
  
Agustina Remedi  
39.999.431


  
Monica Herli  
12112389


  
Priscila R. Vega  
42797686

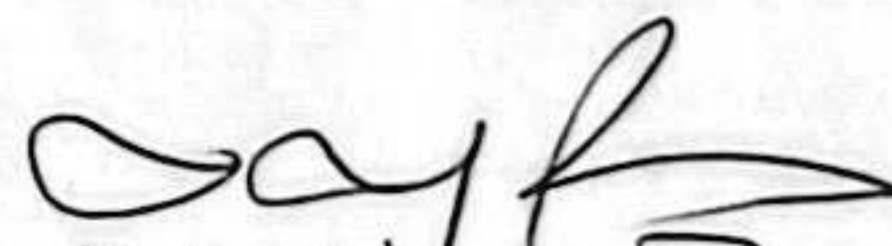
  
Marcela No 12 Marcelo  
13710093  
en representacion de M. Lina

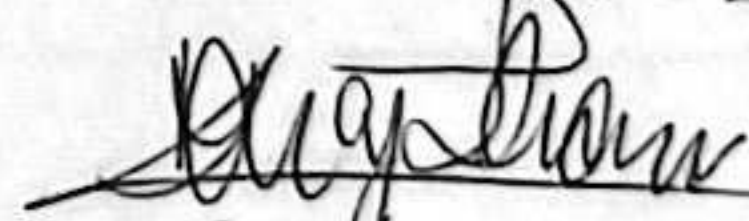
  
Meija Carlos Beniel.  
20.662.352  
Propietario


  
Martin Florencia Beatriz.  
42.008.953


  
Silvina Figueras  
23518353

  
Marcelo Andres Zottola  
23.116799

  
Maria Nancy Torres Macaden  
21744463

  
Beresbia Nancy Liliana  
22264509

  
Diego Fortuato Andrei  
DNI 16566683  
Bolivar 2155 - F22.

  
Valeria Van Gelderen  
DNI 23930786