



Dr. CARLOS REYNOLDS  
ESCRIBANO  
MATRICULA 3678

N 012241573

1 **C-11999.- PRIMERA COPIA TESTIMONIADA.- VENTA.- "QUETZELE S.A." a IRIANNI,**  
2 **Christian Marcelo.- ESCRITURA NUMERO CIENTO TREINTA Y DOS.-** En la Ciudad Au-  
3 tónoma de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, a once de mayo de  
4 dos mil diez, ante mí, escribano autorizante, comparecen: como parte "VENDEDORA" su  
5 representante **Roberto Salvador IRIANNI**, casado, argentino, con libreta de enrolamiento  
6 número 7.374.579, domiciliado en esta Ciudad, Lafuente 215, primer piso, departamento  
7 "B" y por la otra parte como "COMPRADORA" lo hace **Christian Marcelo IRIANNI**, solte-  
8 ro, argentino, nacido el 1º de noviembre de 1976, hijo de Roberto Salvador Irianni y Ana  
9 María Checa, con documento nacional de identidad número 25.558.285, clave única de i-  
10 dentificación tributaria número 20-25558285-3, domiciliado en esta Ciudad, Lavalle 381,  
11 Piso Noveno, de mi conocimiento, doy fe, así como que el último concurre por su propio  
12 derecho, haciéndolo Roberto Salvador Irianni, en nombre y representación de la sociedad  
13 que gira en esta plaza bajo la denominación social de "**QUETZELE S.A.**", con domicilio  
14 en Lambaré 1152, piso once, oficina "B", clave única de identificación tributaria número 33  
15 -70944409-9, en su carácter de apoderado de la misma, acreditando la existencia de la  
16 sociedad y la representación invocada con la siguiente documentación: a) estatuto social  
17 del 26 de marzo de 2005, otorgado ante el escribano de esta Ciudad, Sebastián Rey-  
18 nolds, al folio 2664 del Registro Notarial 978 de su adscripción, que en testimonio se ins-  
19 cribió en la Inspección General de Justicia de esta Ciudad, el 7 de octubre de 2005, bajo  
20 el número 12042 del libro 29 tomo de sociedades por acciones; b) acta de directorio que  
21 aprueba y autoriza este otorgamiento; c) poder general del 6 de febrero de 2006, otorga-  
22 do ante el nombrado escribano Reynolds, al folio 100 del Registro Notarial 2040 a su car-  
23 go.- El estatuto social, libro y primera copia del poder he tenido a la vista para este acto.-  
24 Fotocopias certificadas del estatuto social corren agregadas al folio 636 protocolo del año  
25 2008, el acta de directorio y copia del poder se agregan a la presente.- El mandatario de-

10  
08 JUN 2010 11:25  
D E00388394



ja expresa constancia que su mandato no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna.- Roberto Salvador Irianni, en el carácter invocado y acreditado, dice: que VENDE a Christian Marcelo Irianni los siguientes bienes inmuebles: a) el DEPARTAMENTO designado como UNIDAD FUNCIONAL NUMERO DIECISÉIS, OCTAVO PISO, con las siguientes superficies: cubierta 35,24 metros cuadrados, balcón: 4,67 metros cuadrados, total por piso y de la unidad funcional 39,91 metros cuadrados, con un PORCENTUAL del 5,11 centésimos.- Y b) UN TERCIO INDIVISO de la UNIDAD COMPLEMENTARIA NÚMERO I, PLANTA BAJA, con una superficie semicubierta de 36,50 metros cuadrados, total por piso y de la unidad complementaria 36,50 metros cuadrados, PORCENTUAL 2,51 centésimos.- Lo vendido forma parte del edificio sito en esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, calle LAFUENTE números 215 y 217, entre la avenida Juan Bautista Alberdi y la calle José Bonifacio.- Asimismo se transfieren los derechos posesorios del polígono en posesión incorporado a la parcela 33 según plano de mensura.- NOMENCLATURA CATASTRAL: Nomenclatura Catastral: Circunscripción 5; Sección 48, Manzana 51; Parcela 33.- Partidas Dirección General de Rentas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires: 3807851 DV 01 y 3807852 DV 06.- Valuaciones Fiscales: \$ 26.813,29 y \$ 4.390, 17.- **LE CORRESPONDE** a la parte vendedora, en virtud de los siguientes antecedentes: a) el terreno por compra a los cónyuges Claudio Santiago Trotta y Teresa Margarita Chimento, según escritura del 3 de enero de 2006, otorgada ante el escribano de esta Ciudad, Sebastián Reynolds, al folio 23 del Registro Notarial 978 de su adscripción, que en testimonio se inscribió en la **MATRICULA F. R. 5-14435**.- b) Por escritura del 19 del corriente mes y año, otorgada ante mí, al folio 636, se otorgó el Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio, inscripto en la **MATRICULA FRE 5-14435/0**.- **DE LOS CERTIFICADOS** solicitados para este otorgamiento, despachados los del Registro de la Propiedad Inmueble el 27 de abril del corriente a-



ño, bajo los números C E00268925 (D) y C E00268923 (I), que se agregan a la presente,  
resulta: que el dominio consta inscripto en la forma relacionada, que por la parte vendedo-  
ra no consta inhibición y que el inmueble descripto no reconoce más gravámenes, restric-  
ciones e interdicciones, que el embargo informado en el certificado de dominio Asiento  
4222550, Deudor Quetzele S.A.; Número Neg. Causal: 12768799, Número de Entrada  
119658 del 5 de marzo de 2009, según Resolución del 30 de diciembre de 2008, dictada  
por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil nº 96, Monto de la operación: \$ 2.  
182,97, en autos "Cons. de Prop. Lafuente 215/7 c/Quetzele S.A. s/ejecución de expen-  
sas" y su Aclaratoria informada en el Asiento 4310864 relacionado con el Asiento  
4222550, Número Neg. Causal: 12872741; Número de Entrada: 119658 del 5 de marzo  
de 2009; dictada por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil nº 96, Monto de  
la operación: \$ 2.182,97, en autos "Cons. de Prop. Lafuente 215/7 c/Quetzele S.A. s/eje-  
cución de expensas".- Dichos gravámenes serán reconocidos y tomados a su cargo por la  
parte compradora, como se dirá más adelante.- Una vez liberado el certificado expedido  
por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Dirección General de Rentas y Empadro-  
namiento Inmobiliario, se acreditará que el bien no adeuda contribuciones de Alumbrado,  
Barrido y Limpieza, Territorial y de Pavimentos y Aceras y ley 23.514.- **BAJO TALES**  
**CONCEPTOS** realizan esta venta en el precio total y convenido de **SETENTA MIL PE-**  
**SOS.**- La parte adquirente entrega en este acto al representante de la parte vendedora la  
suma de sesenta y cinco mil pesos, quien manifiesta recibirlo de plena conformidad, otor-  
gando por medio de la presente el más eficaz recibo y carta de pago total en forma y el  
saldo, es decir la suma cinco mil pesos se los reserva el adquirente a los fines de cance-  
lar totalmente los embargos relacionados.- **EN CONSECUENCIA** la parte vendedora  
transmite al comprador todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que sobre lo  
vendido tenía y le correspondía, quedando obligada al saneamiento en caso de evicción



y vicios redhibitorios, con arreglo a derecho.- **IMPUESTO** el adquirente de los términos de esta escritura de venta otorgada a su favor manifiesta: a) su conformidad y aceptación a la misma, b) que se encuentra en posesión real y material de lo adquirido por la tradición ya verificada, c) que conoce y acepta en todas sus partes el reglamento de copropiedad y administración que rige para la totalidad del inmueble, constituyendo domicilio especial a los efectos legales del mismo en la unidad adquirida, y d) que reconoce los embargos relacionados y los toma a su cargo.- **EL ESCRIBANO AUTORIZANTE HACE CONSTAR:** a) Se retiene a la parte vendedora la suma de \$ 2.100 para ser aplicada como pago a cuenta del impuesto a las Ganancias.- b) Se retiene a la parte compradora la suma de \$ 1.750 para ser aplicada al pago del impuesto de Sellos.- c) Que solicitados los Valores Inmobiliarios de Referencia, la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, informa que los mismos no se encuentran disponibles.- d) Del Reglamento de Copropiedad y Administración y del plano característica M.H. 867-2007, surgen las siguientes disposiciones y notas: "Además de las cosas comunes, especificadas en el artículo segundo de la Ley 13.512, revisten tal carácter todas aquellas partes del edificio sobre las cuales ningún copropietario puede invocar dominio exclusivo fundado en su título de propiedad.- Sin perjuicio de ello se consideran comunes, el terreno descubierto y aquel sobre el cual se apoya la impronta del edificio, los cimientos y estructuras del edificio, columnas, vigas, lozas, la portería, cuyo uso será exclusivo del propietario de la unidad número dieciséis, en tanto y en cuanto las disposiciones municipales no lo prohíban, la piscina sita en el octavo piso, cuyo uso será dispuesto por el reglamento interno que deberá establecerse, en el cual deberá constar que el horario de uso de la misma es de 9.00 a 21.00 horas".- **"ESPECIALMENTE"** se establece que: 1) Las reparaciones a cargo del consorcio - albañilería, yesería y pintura.



1 bo de acuerdo al estado original de construcción de la obra, no reconociéndose revesti-  
2 mientos, pisos, mejoras, pinturas y demás elementos que los propietarios hubieren reali-  
3 zado e incorporado, 2) Los vendedores deberán ceder a los adquirentes, en el porcentual  
4 de dominio que corresponda a la unidad vendida, los derechos posesorios del polígono  
5 en posesión incorporado a la parcela 33 según el plano de mensura mencionado, en el  
6 detalle "Croquis de los polígonos que integran la parcela", 3) "Quetzale S.A." se reserva,  
7 por el plazo máximo autorizado por la autoridad, la facultad de explotar sobre los techos  
8 del edificio los derechos a toda clase de explotación comercial, 4) De ser permitido por  
9 las autoridades competentes y normas vigentes, la Unidad Funcional número 1 podrá te-  
10 ner acceso directo e independiente por el frente del edificio, para lo cual su propietario  
11 deberá realizar a su costo y cargo todos los trámites y gestiones pertinentes, modificar la  
12 mensura horizontal y este reglamento. En cada escritura traslativa de dominio y a tal fin la  
13 parte adquirente deberá otorgarle poder especial irrevocable a tal fin, por el plazo de vein-  
14 te años, vencido el cual continuará vigente como poder especial".- "La unidad comple-  
15 mentaria no podrá ser objeto de dominio exclusivo sino por titulares de alguna o algunas  
16 de las unidades funcionales del edificio". "Del cotejo del plano de mensura horizontal sur-  
17 ge que en la planta novena existen construcciones no precarias no computables. El alta  
18 de estas construcciones solo se hará por aprobación de la autoridad municipal, en cuyo  
19 caso deberá presentarse plano modificadorio de mensura y subdivisión. Existen muros de  
20 espesor insuficiente en superficie común en la planta baja en su límite con la parcela trein-  
21 ta y dos, para lo cual se han tomado las previsiones correspondientes a fin de complemen-  
22 tar la medida reglamentaria. La unidad complementaria I presta servidumbre de paso pa-  
23 ra atención y mantenimiento de los tanques de bombeo al resto de las unidades del edifi-  
24 cio. Estas circunstancias deberán constar en el Reglamento de Copropiedad y Administra-  
25 ción y ser transcriptas en todas las escrituras traslativas de dominio".- Se cumple con los





N 012241575

Art. 1º y 2º de la ley 13.512.- EN ESTE ESTADO el adquirente manifiesta: Que confiere  
PODER ESPECIAL IRREVOCABLE por el término de 20 años a favor del propietario de  
la Unidad Funcional número 1, a fin de que proceda a realizar lo manifestado en el punto  
e), subpunto 4) de las constancia notariales de la presente, autorizándolo expresamente  
a suscribir todo tipo de documentación, planos, escrituras, hacer presentaciones ante los  
organismos competentes y practicar todo tipo de actos para el objeto indicado.- Vencido  
el plazo de la irrevocabilidad el mismo continuará vigente como poder especial.- **LEÍDA**,  
la otorgan y firman por ante mí, doy fe. - Roberto S. Irianni.- Christian M. Irianni.- Carlos A.  
Coto.- Está mi sello.- **CONCUERDA** con su escritura matriz que pasó ante mí, **escribano**  
**Carlos Alberto COTO**, en protocolo "A" al folio 258 del Registro Notarial 1288 a mi car-  
go.- **PARA EL ADQUIRENTE** expido esta **PRIMERA COPIA TESTIMONIADA** en las fojas  
de actuación notarial números N 12241573/574/575, que firmo y sello en la Ciudad Autó-  
noma de Buenos Aires, a dos de junio del año dos mil diez.- *Sobre respuesta 12241573/574/575.*

Dr. CARLOS ALBERTO COTO  
ESCRIBANO  
MATRICULA 3678

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS - SECRETARIA DE JUSTICIA  
SUBSECRETARIA DE ASUNTOS REGISTRALES  
Registro de la Propiedad Inmueble

Buenos Aires, 8/6/2010

REGISTRADO *Venta ca. Leon. de Embargo*  
En la matrícula *EX S-14435/16 V. C. I.*

*(F. S. I.)*  
MARGARITA INES VIVAS  
Registro de la Propiedad Inmueble



10 M.J. - R.P.I. Total \$271.50  
Ley: \$131.50 AFIP: \$140.00

08 JUN 2010 11:25

D E00388394  
Lote: L00096152

323