

## **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO MENDOZA COUNTRY CLUB**

Los comparecientes, en las representaciones en las que intervienen, por la presente aprueban y otorgan el siguiente "Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio de Propietarios del Nuestra Señora DEL ROSARIO Country Club", a cuyo fiel cumplimiento se obligan y comprometen a respetar y hacer respetar:

### **ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETIVOS DEL CONSORCIO:**

Son objetivos del CONSORCIO:

I.- Promover y preservar la unión e integración permanente entre "EL CONSORCIO" y el "MENDOZA RUGBY CLUB", procurando mantener la unión de los mismos y la convivencia, dejando aclarado que esta unión se hace estableciendo la prioridad de que el Consorcio está en función del Club, y por tanto serán prioritarios los intereses del Club, su existencia y su funcionamiento, ya que ha sido intención fundacional del iniciador Mendoza Country Club (en la persona del promotor, el FIDUCIARIO del Fideicomiso Nuestra Señora del Rosario), creadores del consorcio y de ésta unidad, constituir un Consorcio sui-generis para integrarlo a la vida del Club y para garantizar hacia el futuro el sostenimiento y funcionamiento económico del club, y el beneficio económico del Administrador, por la contribución de los propietarios a través del pago de su expensa, a cambio de recibir cada propietario, a través del Administrador, el manejo y administración del CONSORCIO, la provisión de todos los servicios y la facultad del uso de las instalaciones del Club y, por ello, los consorcistas deberán contribuir a obras de infraestructura y también, compartir algunas erogaciones de manejo del Club dentro de la liquidación de las expensas, según lo determine en cada caso el Administrador, para lo cual queda facultado, en forma absoluta e irrevocable, aceptando los consorcistas estas condiciones por su solo carácter y por integrar el CONSORCIO. Es esta, también, la razón por la cual se establecen y se podrán establecer normas de administración y funcionamiento que aseguren para el club –a través del Administrador- y para el Administrador mismo, el manejo y control del CONSORCIO.

II.- Asegurar y mantener para el Mendoza Rugby Club y/o para el FIDUCIARIO del Fideicomiso Nuestra Señora del Rosario y/o para Desarrolladora del Bermejo S.A., y/o para quienes ellos designen en cada caso, de creerlo necesario, la administración del CONSORCIO y la provisión de todos los servicios y el beneficio económico de ésta actividad, en virtud de ser estas personas las iniciadoras del proyecto, ya que serán garantes para el Club y para sí mismas, de que se cumplirán los objetivos fundacionales establecidos en el punto I, especialmente, y restantes de éste artículo Primero.

**III.-** Asegurar y mantener las características estrictamente residenciales del fraccionamiento, a través del cumplimiento del presente Reglamento, sin perjuicio de las excepciones que puede establecer el Administrador. Cuidar, conservar y mantener todos los espacios y bienes comunes.

**IV.-** Efectuar a través de la Administración y por decisión del Administrador, con el aporte de los consorcistas, obras de interés común, de infraestructura y la prestación de servicios en beneficio del conjunto, tales como: seguridad; limpieza, embellecimiento, parqueización y mantenimiento de espacios comunes, calles, cunetas, y espacios verdes. Provisión del servicio de agua potable y de riego domiciliario y otros servicios que se establezcan; y ejecución de todo tipo de obras que sean necesarias para el mejoramiento de la infraestructura básica del fraccionamiento.

**V.-** Ejecución y aplicación del Reglamento Interno de Convivencia, Usos y Construcciones, mediante el control y supervisión de las construcciones que se realicen en el fraccionamiento. Los propietarios de fracciones que integran el CONSORCIO, o los titulares de boletos de compraventa, por cualquier causa o título, sus sucesores universales o singulares, los inquilinos, comodatarios o usuarios de las fracciones, quedan obligados al cumplimiento del Reglamento de Usos, el que forma parte integrante e inescindible de los respectivos títulos de dominio. La titularidad de las fracciones que integran el CONSORCIO, implica la aceptación lisa y llana, sin condicionamientos ni limitaciones de ninguna naturaleza, del carácter de consorcista o sujetos obligados, y de la obligación de cumplir con los Reglamentos de Administración y Usos, y los estatutos de "EL CLUB". Las disposiciones constructivas contenidas en el Reglamento de Usos deben considerarse como complementarias de las establecidas por las leyes, ordenanzas, y cualquier otra norma que regule el aspecto edilicio y urbanístico.

## **ARTÍCULO SEGUNDO:**

- Los miembros del consorcio y sus grupos familiares directos (entendiéndose por éstos, padres, madres e hijos), tendrán derecho al uso y goce de las instalaciones del Mendoza Rugby Club, lo que no implica el ejercicio de los derechos políticos de los socios del Club; por tanto tendrán solo el carácter de usuarios (sin que esto obste a que puedan solicitar asociarse al Club por el trámite reglamentario), siempre y cuando se encuentren al día con la contribución respectiva, que será liquidada dentro de la expensa.
- A estos efectos se fija el valor del derecho de Usuario del Club para cada Consorcista en el 80 % (ochenta por ciento) del valor de la cuota que se paga normalmente al Club por grupo familiar. Se aclara que se abonará el valor aludido en la frase anterior por cada lote, vale decir que en caso de un titular de varios lotes abonará el derecho de usuario por cada uno de esos lotes.

- Si el usuario es o desea pasar a ser Socio con derechos políticos deberá abonar el 100 % de la referida cuota familiar, pudiendo volver – a su sola decisión y notificación fehaciente al Club – a la situación de usuario abonando el referida 80 %.
- Los Consorcistas -y por ello Usuarios del Club- y los integrantes del CONSORCIO que sean además socios del Mendoza Rugby Club, o que adquieran este carácter en lo sucesivo, pagarán la cuota social del Club a través de la liquidación de la expensa y DIRECTAMENTE a la Administración del CONSORCIO, quien después abonará la misma al Mendoza Rugby Club, en forma total y mensualmente, el que presta su acuerdo en este acto de constitución a este procedimiento, pudiendo modificarse en el futuro de común acuerdo entre las partes y sin necesidad de modificación de éste Reglamento.
- Para el caso de falta de cobro, atraso en los pagos, atraso o falta de rendición, total, parcial o tardía al Club de los importes que le corresponden por esta gestión, se deja acordado que el Mendoza Rugby Club puede reemplazar al Consorcio en la gestión de cobro judicial o extrajudicial de las expensas, derecho que se le reconoce con la sola notificación fehaciente de esa decisión, en cuyo caso el Consorcio se obliga a ceder al Club, en la forma que corresponda, el referido derecho de cobranza, extendiendo los instrumentos, certificados, etc. a tal fin, y el Club se obliga a rendir cuentas al Consorcio de esta gestión y a abonarle las sumas percibidas en todo otro concepto, que no sea los derechos de uso del Club. Ello independientemente del cobro al consorcio de las sumas que este hubiere percibido y no rendido. A tal efecto se aclara que el referido atraso o falta de cobro se establece en tres meses desde la mora en el pago, tanto del propietario como del Consorcio, sin necesidad de interpelación o emplazamiento, para que el Club pueda hacer uso de esta opción, prestando las partes conformidad a este procedimiento. Son inescindibles las calidades de Consorcista, propietario de fracciones de este Conjunto Inmobiliario y los derechos y obligaciones como Usuarios del Club.
- Los Consorcistas no podrán liberarse de su obligación de pagar sus derechos de Uso, por el no uso de las instalaciones del Club ni por ningún otro motivo.
- Los consorcistas se obligan al estricto cumplimiento de las normas internas del Mendoza Rugby Club, y podrán ser suspendidos en el derecho de uso en caso de incumplimiento o falta de pago. Todo de conformidad a lo detallado en el Reglamento de Usos y Estatutos del Club.

### **ARTÍCULO TERCERO.- DOMICILIOS:**

- Los consorcistas deberán fijar por Carta Documento con aviso de retorno, domicilio legal y especial dentro de la jurisdicción de la Ciudad de Mendoza, donde serán válidas todas las notificaciones y citaciones atinentes a sus relaciones con el CONSORCIO, y donde podrá presentarse para el cobro la

boletera de expensa a opción del Administrador, aunque allí se indique que no es su domicilio real o habitual.

- A falta de cumplimiento de esta obligación y/o en cualquier caso de duda u objeción al respecto por parte del Administrador, se tendrá como domicilio legal y especial, el de la fracción integrante del CONSORCIO, donde serán válidas todas las notificaciones y citaciones atinentes a sus relaciones con el CONSORCIO, aunque allí se indique que no es su domicilio real o habitual.

#### **ARTÍCULO CUARTO.- APORTES:**

- Todos los miembros del CONSORCIO están obligados a efectuar aportes en las proporciones que este Reglamento determina.

#### **ARTÍCULO QUINTO.- ÓRGANOS DEL CONSORCIO: REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN:**

Son órganos del CONSORCIO:

- La Asamblea de Propietarios, en adelante “LA ASAMBLEA”;
- el Administrador del CONSORCIO, en adelante “EL ADMINISTRADOR”;
- el Consejo de Propietarios, en adelante “EL CONSEJO”; y
- la Comisión de Edificación y Planificación, en adelante “LA COMISIÓN”.

**I.- EL ADMINISTRADOR del CONSORCIO**, será el FIDUCIARIO del Fideicomiso, DESARROLLADORA DEL BERMEJO S.A., o la persona que éste designe, por el plazo de un año a contar de la fecha. Los sucesivos Administradores durarán en su cargo cuatro ejercicios.

DESARROLLADORA DEL BERMEJO S.A., mientras sea Administrador durante este período transitorio de un año, podrá a su vez delegar o ceder la Administración, subcontratar y/o tercerizar los servicios y sus demás atribuciones, y/o recuperar la administración cuando lo crea conveniente, sin más motivo que su propia decisión y sin necesidad de autorización o notificación alguna a la asamblea y/o a los consorcistas.

**II.- CONSEJO DE PROPIETARIOS**, será designado anualmente por el Administrador, y estará integrado por TRES MIEMBROS:

- un presidente
- dos vocales
- dos miembros suplentes (opcional)

Un miembro será un representante del Mendoza Rugby Club, otro, un propietario y el tercero un representante de DESARROLLADORA DEL

BERMEJO S.A., mientras ésta sea la ADMINISTRADORA, y luego de ello se integrará por otro representante del Mendoza Rugby Club, pudiendo ser reelectos sin limitación; el cargo será ad-honorem.

#### FUNCIONES DEL CONSEJO DE PROPIETARIOS:

- 1.- Ser intermediario e interlocutor entre la Administración y los propietarios;
- 2.- Velar por el cumplimiento del Reglamento de Administración y de Uso, leyes laborales, previsionales, el pago de los aportes previsionales, seguros de riesgos de trabajo del personal del CONSORCIO;
- 3.- Recepción y canalización de las inquietudes y requerimientos de los consorcistas;
- 4.- Controlar la ejecución de las obras del CONSORCIO;
- 5.- Solicitar la convocatoria a Asambleas Generales Extraordinarias cuando lo juzgue conveniente, y Ordinarias, cuando el Administrador haya dejado transcurrir el plazo previsto en el Artículo Sexto, inciso a);
- 6.- Recibir la rendición de cuentas del Administrador.
- 7.- Resolver en grado de apelación, sobre aplicación de multas y demás sanciones a los consorcistas por violación al Reglamento de Administración y de Usos. Las apelaciones se interpondrán dentro de los CINCO (5) DIAS hábiles de la notificación del Administrador; no producirán efectos suspensivos, por lo que deberá cumplirse con la decisión del Administrador hasta tanto la decisión no sea revocada.- El Consejo deberá expedirse por mayoría, en un plazo máximo de SESENTA (60) DIAS HABLES.
- 8.- Sus integrantes resolverán por mayoría de miembros titulares presentes y la representación del Consejo estará a cargo del Presidente, o del miembro que lo reemplace en caso de ausencia. Los miembros del Consejo, en forma individual, no pueden peticionar, invocar, ni actuar como Consejo, manteniendo sólo sus derechos y obligaciones como consorcistas. El Consejo llevará un libro de Actas, donde se asentarán las resoluciones.

#### SON FUNCIONES DEL PRESIDENTE:

- a) Presidir las Asambleas, Ordinarias y Extraordinarias, con facultades de desempate, previo cómputo de su voto como propietario;
- b) Designar Secretarios "ad-hoc" para que actúen en las Asambleas;

c) Validar con su firma las actas de las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias;

### **III.- ASAMBLEA DE CONSORCISTAS:**

- Estará integrada por todos los miembros del CONSORCIO, y resolverá sobre todos los asuntos que este Reglamento determine.
- Para participar de las Asambleas, los consorcistas deberán acreditar encontrarse al día en el pago de las expensas y toda otra contribución y aportes comunes establecidos y/o multas que se adeuden.

### **IV.- COMISIÓN DE EDIFICACIÓN Y PLANIFICACIÓN.**

- Será designada por el Administrador y velará por el cumplimiento del Reglamento de Usos en lo pertinente y demás funciones que le atribuya la administración.

## **ARTÍCULO SEXTO.- ASAMBLEAS:**

El CONSORCIO celebrará reuniones con carácter de:

- a) ASAMBLEAS ORDINARIAS: Que se realizarán una vez por año, dentro de los noventa (90) días corridos de finalizado el ejercicio económico;
- b) ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS: Se podrán realizar en cualquier momento.

Las Asambleas se realizarán en la sede de "EL CLUB", o en el domicilio que se indique en la citación.

## **ARTÍCULO SEPTIMO.- CONVOCATORIAS:**

- La Asamblea Ordinaria la convocará el Administrador, y en caso que éste no lo hiciera en el plazo establecido en el Artículo sexto inciso a), podrá hacerlo el Consejo de Propietarios.
- Las Asambleas Extraordinarias las convocará el Administrador y/o un número de copropietarios cuyos votos representen por lo menos "mayoría absoluta".
- Las convocatorias se notificarán por nota, en el domicilio legal de cada consorcista, y se publicarán en la pizarra de notificaciones de la sede de "EL CLUB".
- La comunicación de Asamblea, especificará lugar, fecha, hora, naturaleza de la Asamblea, y se adjuntará el Orden del Día.
- Se remitirá por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación a la fecha de la Asamblea, en la misma comunicación se establecerá la

segunda convocatoria, para el caso de fracasar la primera, la que deberá citarse para una (1) hora después de la fijada para la primera.

- La segunda convocatoria producirá efecto sin otro requerimiento.
- Se admite la constitución de Asambleas unánimes, con la presencia del cien por ciento (100%) de los consorcistas, por si o por representantes conforme a este reglamento.

#### **ARTÍCULO OCTAVO:**

- En la Asamblea constituida en "primera citación" se podrá, en el transcurso de sus sesiones, incluir en el temario otras proposiciones no prefijadas en la convocatoria, siempre que la correspondiente moción sea aprobada por "mayoría absoluta".
- En asamblea constituida en "segunda citación", no se podrá considerar, bajo pena de nulidad, otras cuestiones que las expresamente incluidas en el temario de la convocatoria.-

#### **ARTÍCULO NOVENO: VALOR DE LOS VOTOS:**

- A todos los efectos de este Reglamento, el valor de los votos de los consorcistas será contado por unidad, de forma tal que a cada lote del Conjunto Inmobiliario le corresponde un voto. En caso de condominio sobre una misma fracción, deberá unificarse la representación ante el CONSORCIO. El CLUB, participará en las Asambleas a través de su apoderado, designado a tal efecto.
- DERECHO DE VETO.- El "CLUB" tendrá derecho a vetar fundadamente las decisiones de la Asamblea de Consorcistas que afecten la vinculación física y jurídica existente entre el CONSORCIO y el Club. También Desarrolladora del Bermejo S.A. tendrá derecho a vetar las decisiones de la Asamblea de Consorcistas que a su criterio puedan afectar los objetivos establecidos en el artículo primero de este Reglamento.
- Esta facultad deberá ser ejercida en la misma Asamblea o, en el plazo de diez (10) días hábiles posteriores al cierre de la misma, como máximo, mediante notificación escrita efectuada al Consejo de Propietarios en el domicilio del CONSORCIO. En caso de veto, los consorcistas, cuyos votos representen por lo menos mayoría absoluta, podrán insistir en la aprobación del asunto vetado en asamblea extraordinaria, que deberá convocarse en un plazo no menor de treinta (30) días y en la que deberá resolverse por mayoría de dos tercios (2/3).

## **ARTÍCULO DÉCIMO: MAYORÍAS:**

A los efectos de este Estatuto, entiéndase por:

a) SIMPLE MAYORÍA: La suma de los votos de los asambleístas presentes en la sesión que arrojen más del cincuenta por ciento (50%);

b) MAYORÍA ABSOLUTA: La suma de los votos de los asambleístas que arrojan más del cincuenta por ciento (50%) del total de votos de la totalidad de los componentes del CONSORCIO;

c) MAYORÍA DE DOS TERCIOS: La suma de los votos de los asambleístas que arroja por lo menos el sesenta y seis coma sesenta y siete por ciento (66,67%) del total de votos de la totalidad de los componentes del CONSORCIO;

d) UNANIMIDAD: La suma que arroja el ciento por ciento (100%) de los votos de los componentes del CONSORCIO, o el consentimiento de todos los consorcistas expresado por escrito fuera de la Asamblea.

Todos los asuntos incluidos en el temario que se trate en asamblea constituida en primera citación quedarán resueltos si obtienen "simple mayoría", salvo las cuestiones que por este estatuto tienen impuesta una mayoría superior; igualmente los que se traten en asamblea constituida en segunda citación.

## **ARTICULO DÉCIMO PRIMERO.- MAYORÍAS ESPECIALES:**

Se requieren "mayorías especiales", tanto en Asamblea constituida en primera como en segunda citación, la resolución de los siguientes asuntos:

a) Por "mayoría absoluta": Resoluciones sobre creación de Fondos de Reserva;

b) Por "mayoría de dos tercios": La modificación del presente Reglamento de Copropiedad y Administración y del Reglamento de Usos, en aquello que no requiera "la unanimidad" para resolver; sin embargo, cuando se tratare de modificaciones propuestas por el Administrador y para la modificación del Reglamento de Usos, en lo referente a normas estrictamente constructivas, sólo se requerirá mayoría simple. Dejando a salvo que no se trate de una modificación que requiera una mayoría especial según este Reglamento;

c) Por "unanimidad":

c.1.- Modificación del acápite "Integración del Consorcio" y de los puntos 1, 2, 3, 4 y 5 del Acta de Constitución del CONSORCIO,



referidos ut-supra en esta escritura, c.2.- Modificación de los artículos primero, segundo, tercero, quinto I, noveno, décimo, undécimo y vigésimo sexto, vigésimo séptimo y trigésimo del Reglamento de Administración, y los artículos 3.a), 3.b), 3g), 3.h), 4.b), 12.s), 12.t), 18. del Reglamento de Usos.

#### **ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: QUÓRUM:**

- En primera citación habrá "quórum" para constituir la Asamblea, cuando se acredite una asistencia de votantes que por lo menos representen "mayoría absoluta".- En segunda citación lo habrá con cualquier número de asistente luego de una hora de espera.-

#### **ARTICULO DÉCIMO TERCERO: COMPUTO DE LOS VOTOS. VOTACIONES:**

- Los votos se computarán en forma porcentual; en ningún caso se computarán los votos de quienes en relación al asunto que se trate estuviesen dispensados por este estatuto de contribuir a los correspondientes gastos según la proporcionalidad de su expensa.

#### **ARTICULO DÉCIMO CUARTO.- REPRESENTACIÓN:**

- Los propietarios podrán ser representados en las asambleas solamente por otros consorcistas, a quienes deberán otorgar, por lo menos, una Carta Poder Simple certificada la firma del poderdante por escribano público.
- Un consorcista no podrá representar a más de cinco consorcistas.
- El Administrador no podrá ejercer esta clase de representaciones.

#### **ARTICULO DECIMO QUINTO.- PRESENCIA DE EXTRAÑOS:**

- La Asamblea se realizará sin la presencia de personas extrañas al CONSORCIO, salvo autorización de la Administración.

#### **ARTICULO DECIMO SEXTO.- SESIONES:**

- A los efectos de estos estatutos, se denominará "sesiones" las distintas etapas de una misma asamblea.
- La reunión que tiene por objeto determinar el "quórum" se denomina "Sesión previa".

- La que se celebre seguidamente dando por constituida la Asamblea, se denominará "Sesión de Apertura".
- Las siguientes, si las hubiera, y que se produjeran luego de un lapso, sea de minutos, de horas o días, en virtud de moción aprobada de cuarto intermedio, se denominarán "Sesiones intermedias"; la que ponga término a la asamblea, es llamada "Sesión de Clausura"
- Salvo la Sesión de Apertura, para la realización de las distintas sesiones no se requerirá comunicación escrita alguna, bastando la aprobación de la moción.

#### **ARTICULO DECIMO SEPTIMO.-**

- En la fecha en la convocatoria, y con una tolerancia de quince minutos, el Presidente del Consejo de Propietarios, o en su ausencia, un Propietario designado al efecto, iniciará la "sesión previa" para verificar la personería e identidad de los comparecientes y el quórum, procediéndose al cierre de la planilla de asistencia.
- Verificados el quórum, se dará por constituida o fracasada la Asamblea, según corresponda; si el fracaso se produce en primera citación, la Asamblea quedará automáticamente diferida para la segunda convocatoria establecida en la citación o la continuación pasado el tiempo establecido para sesionar con el quorum existente.
- Todas las mociones y resoluciones a que se refieren los párrafos de este artículo, quedarán aprobadas por "simple mayoría".
- En caso de que por cualquier motivo no pudiera constituirse la "sesión previa", el Presidente, y/o los propietarios presentes, dejaran constancia en el Libro de Actas.

#### **ARTICULO DECIMO OCTAVO.- SESIÓN DE APERTURA Y SUBSIGUIENTES:**

- Determinado el quórum en "sesión previa", éste se tendrá por definitivamente acreditado para todas las sesiones sucesivas, sin que lo afecten las deserciones que se produzcan en el transcurso de la asamblea.
- Sin perjuicio de ello, podrá admitirse en cada una de las sesiones sucesivas, antes de entrar en materia, la integración de la sesión con nuevos concurrentes, siempre que se formule y apruebe la moción por simple mayoría.
- En la "sesión apertura", como primera medida, deberá el Presidente designar un Secretario "ad-hoc" de entre los presente, y dos consorcistas presentes que elegidos por simple mayoría, deberán suscribir el Acta de Asamblea.

#### **ARTICULO DECIMO NOVENO.-**

- Las mociones quedarán aprobadas por "simple mayoría", con excepción de la relacionada con la inclusión en el temario de cuestiones no preestablecidas en él, la que requerirá para su aceptación "mayoría absoluta", en la asamblea constituida en primera convocatoria, y las que requieran mayorías especiales.

#### **ARTICULO VIGÉSIMO.- RESOLUCIONES:**

- Las resoluciones de las Asambleas tomadas de acuerdo este estatuto son obligatorias para todos los consorcistas, y aunque hubieran sido disidentes, ausentes, y sus efectos, se extienden "ipso iure" a sus sucesores y no podrán ser atacadas sino por vía judicial, dentro de termino establecido por el artículo 251 de la Ley 19550, sin perjuicio de poder reverlas, resolviéndose la reconsideración, según el artículo siguiente.

#### **ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO.- RECONSIDERACIONES:**

- La Asamblea no podrá volver sobre los asuntos ya resueltos en ésta o anteriores reuniones si no vota la reconsideración del caso por la mayoría que tuviera fijado el asunto para su resolución en asamblea constituida en primera citación.-

#### **ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.- ACTAS:**

- Las actas de las asambleas serán labradas en el libro rubricado y firmadas por el Presidente y el Secretario que hayan actuado en la "Sesión de Clausura" y por los consorcistas designados.

#### **ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO.- COMUNICACIONES:**

- Las resoluciones de las asambleas se tendrán por notificadas válidamente a todos los miembros del CONSORCIO, hayan estado presentes o ausentes, o hubiesen sido disidentes o representados en la asamblea, a partir del quinto día hábil de la fecha de la respectiva Sesión de Clausura.

#### **ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO.- NOTIFICACIÓN ESPECIAL A LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS:**

- Es condición esencial para la validez de los acuerdos que se resuelvan por "unanimidad", que los acreedores hipotecarios que tuviesen inscriptos gravámenes sobre los sectores de propiedad exclusiva (a estos últimos sólo cuando se refieran especialmente al bien a favor de ellos gravados) sean fehacientemente notificados de las respectivas resoluciones, a fin de que puedan oponer sus derechos con anticipación a la realización de los actos que se hubiesen acordado, estableciéndoles un plazo de diez (10) días hábiles desde la notificación, bajo la condición de tenerlos por conformes si no respondieran.

#### **ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- FRACASO DE LA ASAMBLEA O DE LAS PROPOSICIONES.-**

- Si después de la segunda convocatoria no se hubiera logrado la constitución de la Asamblea, se tendrá por fracasada la convocatoria.

#### **II.- ADMINISTRACIÓN.**

#### **ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- BASES PARA LA DESIGNACIÓN, REMOCIÓN Y REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR.-**

- La Administración del Consorcio estará a cargo de DESARROLLADORA DEL BERMEJO S.A.", por el plazo de un año a contar de la fecha (Administrador provisorio), pudiendo delegar esta facultad en la o las personas que designe y crea conveniente, y también podrá cambiarlo cuando lo crea conveniente, en ambos casos sin necesidad de autorización o notificación alguna a la Asamblea, al Consejo o a los propietarios.
- DESARROLLADORA DEL BERMEJO S.A., por su parte, podrá en cualquier momento renunciar a la administración, rindiendo cuenta de su gestión, y emplazando al CONSORCIO, en la persona de su Futuro Administrador del Consorcio, señor Gregorio Fernando Ballonga, para que las reciba.
- Queda desde ya designado -por ser ésta la voluntad de los vecinos reunidos en Asamblea de fecha 25 de abril de 2015- el señor Gregorio Fernando Ballonga en el cargo de Administrador del Futuro Consorcio de Propietarios del Nuestra Señora del Rosario Country del Mendoza Rugby Club, cuando éste se constituya formalmente mediante adecuación a las normas de los Conjuntos Inmobiliarios - Propiedad Horizontal Especial- conforme el Nuevo Código Civil y Comercial, según se establece en el Capítulo VII de esta escritura. En tal caso, el futuro Administrador deberá al efecto convocar reglamentariamente a Asamblea a la brevedad.
- El reemplazo de la persona del Administrador, no requiere la modificación de este estatuto, bastando la resolución de la Asamblea, con la mayoría establecida, acreditada en acta protocolizada en escritura pública.

- El nuevo administrador percibirá en concepto de honorarios la remuneración que establezca la Asamblea por "simple mayoría".
- El administrador que se designe, luego de que DESARROLLADORA DEL BERMEJO S.A. y el Señor Gregorio Fernando Ballonga dejen de ejercer como Administradores sucesivos del Consorcio, durará cuatro años en su cargo, con posibilidad de reelección ilimitada. Su designación se realizará en los períodos subsiguientes por Asamblea Ordinaria y para lo cual será necesaria la mayoría simple que establece el artículo Décimo inciso a) de este Reglamento, debiéndose incluir la designación como parte del orden del día o temario de la Asamblea.

## **ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- COMPETENCIA DEL ADMINISTRADOR**

### **Compete al Administrador:**

- a) Asistir a las Asambleas;
- b) Ejecutar las resoluciones de la ASAMBLEA, hacer cumplir el Reglamento de Administración y el de Usos, a cuyos efectos deberá tomar válidamente todas las decisiones que sean necesarias y conducentes a una eficiente administración de los intereses del conjunto de propietarios. Ejecutar o hacer ejecutar las obras de: cloacas, gas natural, mejorado o pavimentación de calles y pasajes, red eléctrica, cierre perimetral, y cualquier otra necesaria para la adecuada urbanización del fraccionamiento. Efectuar las reparaciones y demás obras que requiera el correcto mantenimiento y cuidado del Conjunto Residencial;
- c) Extender en nombre del CONSORCIO las escrituras y demás instrumentos que requieran los actos válidamente sancionados por el mismo, y efectuar todos los trámites a los efectos de su inscripción, incluso los del presente instrumento y los de sus futuras modificaciones;
- d) Custodiar toda la documentación, títulos y libros correspondientes al CONSORCIO;
- e) Presentar en cada Asamblea Ordinaria el balance y rendiciones de cuentas del ejercicio, que cerrará anualmente el día 31 de Diciembre.- Esta fecha podrá variarse en Asamblea, a propuesta del Administrador y sin necesidad de modificar el Reglamento.- Si sobre toda esta documentación no recayera resolución expresa de la Asamblea a la que se haya convocado al efecto, se la tendrá por definitivamente aprobada, a partir de los treinta (30) días hábiles desde la fecha establecida para convocatoria en segunda citación;
- f) Efectuar pagos ordinarios y extraordinarios que hagan a la administración del CONSORCIO. Liquidar las expensas en base al presupuesto que

prepare, y recaudar las cuotas de expensas de los Consorcistas, los aportes extraordinarios, multas etcétera y/o suplementos para fondos de reserva;

g) Custodiar el dinero y los demás bienes del CONSORCIO y administrar los fondos de reserva en la forma prevista en este Reglamento;

h) Llevar al día la nómina y domicilios de los propietarios y llevar y tener actualizadas las tablas porcentuales de participación de cada fracción en relación con los votos de Asamblea (artículo noveno) y la liquidación de expensas (artículo trigésimo);

i) Expedir en sus casos los certificados de estado de deuda de expensas comunes y copias de las actas de las asambleas;

j) Designar y despedir al personal al servicio del CONSORCIO, respondiendo de los despidos intempestivos, o sin justa causa, salvo expresa aprobación del Consejo; k) Efectuar las citaciones a Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, y remitir el orden del día;

l) Delegar las funciones de Administrador y controlar al delegado y proveer los servicios de agua, luz, vigilancia etcétera, por sí o a través de terceros;

m) Hacer rubricar los libros que exige la ley y los que este estatuto determina con el mismo recaudo;

n) Representar activa y pasivamente al CONSORCIO, ante los particulares, las autoridades administrativas y judiciales de cualquier clase, competencia o fuero, pudiendo promover, contestar o transar las demandas en cuanto se refieran a las cosas o intereses comunes; nombrar representantes "ad-litem"; solicitar ante el Juez la convocatoria a reunión, en la hipótesis del artículo 32º, exigir y demandar el pago de las expensas comunes y cualquier otra contribución que los propietarios adeudaran al CONSORCIO. Disponer el corte de los servicios por falta de pago, y promover acciones judiciales contra los consorcistas por pago de expensas, y cualquier otra contribución que los propietarios adeudaran al CONSORCIO, y/o por incumplimiento o violación del Reglamento;

ñ) Otorgar los poderes que disponga la Asamblea y aquellos que sean necesarios en virtud de las facultades que tiene para delegar sus funciones en terceros.

o) Proveedor de los servicios, exclusividad: El Administrador, o quien él designe, será el prestador exclusivo de todos los servicios, y en especial el de provisión de agua (potable y de riego) y cloacas (cuando ésta se construya), mantenimiento de los callejones comuneros, forestales de los callejones y espacios comunes, guardia y seguridad, recolección de residuos, construcción de la red de gas natural, mantenimiento de alumbrado

público. Tiene el administrador facultad para delegar, subcontratar y/o tercerizar los servicios.- Asimismo, se dispone que la citada empresa sea la Administradora del fraccionamiento.- Tanto el carácter de prestador como de administrador, durarán mientras subsista el fraccionamiento.

p) Todas las acciones que sean pertinentes para el mejor desempeño de sus funciones y el cumplimiento de los objetivos del CONSORCIO, determinados en el artículo primero de este Reglamento de Administración; y como regla general, todas sus decisiones podrán ser tomadas sin necesidad de autorización alguna, siendo las referidas precedentemente de carácter meramente enunciativo.

#### **ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- LIBROS:**

Sin perjuicio de los libros auxiliares que el Administrador quiera llevar para el mejor ordenamiento de su gestión, tendrá a su cargo los siguientes:

- a) Libro de Administración, en el que se asentará por escrito todo el movimiento de ingresos y egresos del CONSORCIO, pudiendo llevarse por sistema computarizado;
- b) Libro de Inventario, en el que se registren todos los bienes del CONSORCIO;
- c) Libro de Cuentas Individuales, en el que refleje la cuenta individual de cada miembro del CONSORCIO;
- d) Registro de Propietarios, donde se individualicen la fracción, nombre y domicilio de cada propietario, y los Anexos II y III de los artículos noveno y trigésimo, respectivamente, con los porcentajes para votar y para liquidación de expensas actualizados.-
- e) Libro de Actas de Asambleas.
- f) Libro de asistencia de Asambleas.- Los libros de Administración, Inventario, Actas y Asistencia de Asamblea se llevarán foliados y rubricados.-

### **III.- GASTOS COMUNES.-**

#### **ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- ALCANCE DEL CONCEPTO:**

Entiéndase por "Gastos Comunes" las erogaciones a cargo de la comunidad de propietarios, que respondan a los siguientes conceptos:

- a) Remuneración del Administrador y honorarios y sueldos de los asesores letrados, auditores o técnicos que contrate el CONSORCIO;
- b) Salarios del personal destinado al servicio de la comunidad, las cargas sociales y seguros;
- c) Gastos ordinarios de administración y para mantener los servicios centrales y generales;
- d) Gastos de conservación, reparación y reposición de las partes, cosas y servicios comunes, aceras, calzadas, forestación, etcétera; e) Suplementos para mantener el fondo de reserva;
- f) Primas de seguros que se cobrasen por razón del inmueble y/o bienes muebles, y personal afectado al CONSORCIO; g) Costos de las obras e innovaciones, mejoras, medianerías y otros gastos extraordinarios en interés del conjunto;
- h) Importe de las "obras nuevas";
- i) Gastos que procedan en virtud del ejercicio de la Presidencia del Consejo de Propietarios y de las demás Comisiones;
- j) Honorarios y gastos de escrituración e inscripción de los instrumentos que requieran estos requisitos en razón de las resoluciones del CONSORCIO y de las disposiciones de este Reglamento de Administración o del Reglamento de Usos y de su adecuación al Nuevo Código Civil y Comercial;
- k) Costos y costas, y demás consecuencias pecuniarias que deba afrontar el CONSORCIO por trámites o acciones judiciales o extrajudiciales, sin perjuicio de la repetición pertinente;
- l) Gastos que demande todo otro compromiso o acto consecuencia de la resolución válida de los copropietarios o la Asamblea sobre asuntos de interés común no comprendidos entre las atribuciones conferidas al Administrador, y los que éste realice por dicho concepto en cumplimiento de su mandato;
- m) Cuota compensatoria por el uso de las instalaciones del CLUB, por los miembros del CONSORCIO, la que se fija en la suma del 80 % (ochenta por ciento) del valor que el Club cobra por grupo familiar en forma ordinaria; Si el usuario es socio o desea pasar a ser Socio con derechos políticos deberá



abonar el 100 % de la referida cuota familiar, pudiendo volver -a su sola decisión- a la situación de usuario abonando el referido 80 % y notificando fehacientemente al Mendoza Rugby Club.

n) Reembolso por provisión de servicios comunes, energía eléctrica, agua potable y de riego, vigilancia, parquización, los denominados ornamentales y/o estéticos, a total criterio del administrador, entre ellos; siendo esta enumeración meramente enunciativa y no excluye el reembolso por cualquier otro servicio de utilidad común y no nombrado;

ñ) Los gastos y erogaciones de reparación y mantenimiento del acueducto de distribución general de agua potable y riego y de las perforaciones ubicadas en "EL INMUEBLE", identificado en el artículo PRIMERO del contrato de fideicomiso "Nuestra Señora del Rosario" y de los equipos de bombeos; así como el reintegro de gastos por la compra e instalación de medidores para control del consumo de los servicios provistos a cada propietario; mantenimiento y reparación de callejones comuneros; forestales; ubicados en los mismos y en espacios comunes; luminarias de dichos callejones. –

o) Los trabajos realizados en beneficio de cada fracción en particular, como cerramientos perimetrales, su forestación, el plantado, sembrado y limpieza de terrenos de propiedad exclusiva, etcétera. En este caso los gastos incurridos por el Administrador a favor del propietario de la fracción en cuestión, serán liquidados en forma exclusiva al propietario de la fracción beneficiada, dentro de la boleta de expensa;

p) En general todo otro gasto, inversión y/o erogación realizada en beneficio del conjunto urbano y/o de los propietarios que integran el CONSORCIO, aclarando, en virtud de este inciso, que los conceptos nombrados del punto a) al o) son simplemente enunciativos.

**ARTICULO TRIGESIMO.- PAGO / INDIVISIBILIDAD DE LA EXPENSA / OBLIGACIÓN:**

- La expensa constituye una deuda líquida e indivisible, por tanto, el total de la suma liquidada y a pagar por mes representa el valor único de la misma, y por ende no puede fraccionarse, aunque se aclaren en la boleta los conceptos o ítems que la conforman, no siendo obligación del Administrador detallar los mismos.
- Todos los consorcistas están obligados al pago de las expensas en forma total, no admitiéndose pagos parciales que, por esta razón, no implicarán considerar el pago de la expensa; la admisión de un pago parcial no nova ni cambia la obligación.
- El no pago de la expensa, o su pago parcial, faculta al Administrador a suspender la prestación de servicios, que sean susceptibles de suspensión,

sin más reclamo y hasta que se encuentre regularizada la deuda, sin perjuicio de la cobranza de multas e iniciación de acciones judiciales.

- El pago deberá realizarse en el domicilio del CONSORCIO, o donde lo determine el Administrador por notificación simple.
- Es obligación de los consorcistas buscar cada mes la liquidación de su expensa y la boleta respectiva, en el domicilio del CONSORCIO, o en el fijado por el Administrador, y realizar el pago, sin necesidad de esperar notificación o comunicación alguna al respecto.
- La no ocupación del inmueble no libera al consorcista de esta obligación; así como tampoco el hecho de no haberse realizado la escritura traslativa de dominio libera del pago al titular del boleto de compra-venta, contrato de fideicomiso o documento equivalente, quien será responsable solidario del pago de la expensa, en el carácter de sujeto obligado, a opción del administrador y hasta tanto se escribure.
- El monto de las expensas lo determinará el Administrador en forma mensual, por adelantado, entre el día primero y el diez (10) de cada mes, sobre la base del presupuesto proyectado por el mismo, para afrontar todos los gastos que demanden las erogaciones y servicios enunciados en el artículo precedente, y los gastos y honorarios de la administración; y se repartirá por igual entre todos los propietarios en razón de la superficie de cada lote según la planilla de porcentuales de participación en los condominios de indivisión forzosa de los P.C.I. F I y II que figura en "el plano" la cual se irá modificando por el Administrador en la medida que se creen nuevas fracciones o se unifiquen las existentes, sin necesidad de reforma del Reglamento de Administración, ni de notificación alguna al CONSORCIO y/o propietarios.
- Se aclara expresamente que el MENDOZA RUGBY CLUB y el FIDUCIARIO del FIDEICOMISO, DESARROLLADORA DEL BERMEJO S.A., en su carácter de entidades fundadoras del Mendoza Country Club, en cumplimiento de los objetivos del CONSORCIO (artículo primero) y por voluntad fundacional, constitutiva del mismo y contractual, se arrogan el derecho de pagar una sola expensa por todas las fracciones de las que sean titulares, y a los efectos de la liquidación de la expensa que les corresponda se les aplicará un porcentaje especial que se determina en el equivalente a la expensa correspondiente a un lote de quinientos metros cuadrados (500 m2).
- La deuda líquida mensual resultante de la prestación de los servicios, como la devengada por obras o trabajos realizados en beneficio del conjunto, o de cada fracción en particular (caso del inciso o del artículo vigésimo noveno), se instrumentará en una boleta que retirará mensualmente el consorcista en el domicilio del CONSORCIO, o en el fijado por el Administrador, venciendo su pago los días diez (10) de cada mes, o el día hábil inmediato posterior, sin necesidad de notificación o emplazamiento alguno.

- La falta de pago dentro del plazo establecido, hará incurrir al consorcista en mora de pleno derecho, por el solo transcurso del plazo, sin necesidad de interpelación o requerimiento alguno, quedando facultado para estos casos el administrador al corte de los servicios, sin necesidad de notificación.
- Las sumas impagas devengarán el interés legal que corresponda hasta la fecha de efectivo pago.
- Las sumas que se recauden en concepto de intereses ingresarán al CONSORCIO, con destino a gastos generales, debiendo ser asentadas en una cuenta especial.
- Toda vez que se transfiera alguno de los inmuebles integrantes del Consorcio, el escribano interviniente deberá solicitar al CONSORCIO, un certificado de Libre Deuda. La omisión de esta obligación hará solidariamente responsable al escribano, al enajenante y al adquirente del pago de todas las sumas adeudadas al CONSORCIO.- En caso de incumplimiento, el propietario podrá ser demandado por el Administrador en representación del CONSORCIO, mediante procedimiento ejecutivo previsto en los artículos 228, 230, y siguientes del Código Procesal Civil de la Provincia de Mendoza, para ejecuciones típicas. Constituye título ejecutivo suficiente la sola constancia de la boleta de deuda suscrita por el Administrador del CONSORCIO, certificada por contador. El Propietario, sus derechohabientes, sus sucesores a título singular y/o cualquier sujeto pasivo de la obligación no podrán cuestionar el importe de la deuda en el proceso ejecutivo, quedando su derecho reservado para ser ejercido en forma excluyente en el juicio ordinario de repetición.-

#### **ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- EJECUCIÓN.- JUICIO EJECUTIVO:**

- Si el consorcista incurriera en falta de pago de las expensas, de los servicios o de las multas, será compelido por vía ejecutiva al pago del total de la deuda, y sus intereses.
- Desde el momento que se promueva la demanda judicial, las sumas adeudadas devengarán el interés moratorio correspondiente y hasta tanto el CONSORCIO perciba la totalidad de la suma adeudada por todo concepto.
- En caso de ejecución los intereses moratorios se capitalizarán en forma mensual.
- Queda expresamente aprobado que, en el supuesto de proceso judicial, constituirá título ejecutivo que traiga aparejada ejecución para todos los supuestos de cobranzas a los propietarios la siguiente documentación:
  - a) Copia simple autenticada del presente Reglamento de Copropiedad y Administración;
  - b) El testimonio de la escritura del mandato del Administrador;

- c) La boleta de deuda de Expensas Comunes extendido por el Administrador, certificada por Contador, y/o boleta de multa firme.

#### **IV.- FONDO DE RESERVA:**

Será el determinado por Asamblea a propuesta del Administrador.

#### **ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- DISPOSICIONES GENERALES:**

- El CONSORCIO, por intermedio de su Administrador, queda obligado a mantener un fondo de reserva, que se denominará FONDO DE RESERVA GENERAL.
- Este fondo tiene por objeto afrontar los gastos extraordinarios y/o imprevistos que deba realizar el CONSORCIO, el cual deberá permanecer depositado en una institución bancaria y no podrá destinarse a otros fines que no sean los expresamente determinados en los dos artículos que se determinan a continuación.
- El CONSORCIO no devolverá por ningún concepto, salvo el caso de liquidación del CONSORCIO, y la consecuente disolución del condominio legal, las reservas estatutarias que se establecen para estos fondos, que son patrimonio permanente y definitivo del CONSORCIO, y no de sus miembros individuales, cualesquiera sean las sucesiones que se produzcan.
- Las escrituras traslativas de dominio a los adquirentes de lotes del MENDOZA COUNTRY CLUB, DENOMINADO “NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO”, serán otorgadas ante escribanos designados por el Estudio Urrutigoity-Linares, representado por la notaria Martha Linares de Urrutigoity, titular del Registro Notarial número 35 de Capital, con domicilio en Avenida San Martín número 988, Cuarto Piso, de esta Ciudad de Mendoza, o por los escribanos que los miembros de dicho estudio designen.-

#### **V.- SUBDIVISIÓN DEL INMUEBLE.-**

#### **ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO.- DIFERENCIACIÓN GENERAL.-**

- El inmueble sobre el cual se constituye el presente CONSORCIO está formado por:
  - a) TERRENOS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:
    - configurados como de dominio privativo o exclusivo, y destinados exclusivamente a vivienda familiar, salvo las excepciones que el Administrador establezca, sin necesidad de autorización ni de

notificación alguna, y que conforman las fracciones que se describen al comienzo de la presente escritura;

b) INMUEBLE EN CONDOMINIO DE INDIVISIÓN FORZOSA:

- destinado a accesos, servicios comunes y espacios verdes, cuya propiedad corresponde en forma proporcional, en carácter de condominio de indivisión forzosa, a los titulares de terrenos de propiedad exclusiva, de conformidad con los porcentuales establecidos en el plano de mensura y fraccionamiento ya aprobado.
- El derecho de propiedad exclusiva de cada propietario se circunscribe a los límites de su terreno, de acuerdo con su respectivo título de dominio.
- Todas las instalaciones troncales o de paso, que sirvan para vincular entre los distintos sectores de propiedad privada, el funcionamiento de los servicios centrales y generales, son de la comunidad, a la que incumbe su mantenimiento y reparación, sin perjuicio de la responsabilidad por daños y perjuicios que pudiera imputarse a los consorcistas por su conducta, o la de dependientes, ocupantes, visitantes, animales o cosas inanimadas que ocasionaran el perjuicio.

**ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO.- CONSORCIO DE PROPIETARIOS – DURACIÓN:**

- El presente CONSORCIO no tendrá fecha de finalización, y se constituye a partir de la fecha del presente.