

# REGLAMENTO INTERNO

## CLUB DE CAMPO HACOAJ TIGRE

ABRIL 2023



NÁUTICO  
**Hacoaj**



## ÍNDICE

### PÁG.

3	CAPÍTULO PRIMERO - ARTÍCULO PRIMERO: CONSIDERACIONES GENERALES
4	CAPÍTULO SEGUNDO - ARTÍCULO SEGUNDO: OBJETO, ALCANCE Y APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CCHT
4	CAPÍTULO SEGUNDO - ARTÍCULO TERCERO: ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN
7	CAPÍTULO SEGUNDO - ARTÍCULO CUARTO: BIENES COMUNES Y DE USO EXCLUSIVO. GASTOS DE MANTENIMIENTO
9	CAPÍTULO SEGUNDO - ARTÍCULO QUINTO: FONDO DE RESERVA
10	CAPÍTULO SEGUNDO - ARTÍCULO SEXTO: BIENES COMUNES Y DE USO EXCLUSIVO. GASTOS DE MANTENIMIENTO
13	CAPÍTULO SEGUNDO - ARTÍCULO SÉPTIMO: REUNIONES DE PROPIETARIOS DEL CCHT
15	CAPÍTULO SEGUNDO - ARTÍCULO OCTAVO: OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES Y PROHIBICIONES DE LOS TITULARES DE UNIDADES FUNCIONALES DEL CCHT
18	CAPÍTULO SEGUNDO - ARTÍCULO NOVENO: CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS Y JURISDICCION

## ■ REGLAMENTO INTERNO DEL CLUB DE CAMPO HACOAJ TIGRE

El Consejo Directivo del Club Náutico Hacoaj (CNH o el Club, indistintamente), ha resuelto mediante Acta de fecha 8 de mayo de 2023, modificar el Reglamento Interno del Club de Campo Hacoaj Tigre (CCHT) (el “Reglamento de CCHT”) bajo las disposiciones del artículo 6 y 62, inc. i) del Estatuto Social, que tendrá como objetivo regular el funcionamiento del CCHT, para lo cual ha tenido en cuenta las consideraciones que entiende esenciales y a través de las cuales pretende que se interpreten las nuevas situaciones no previstas en el mismo ni en ningún otro ordenamiento institucional.



# CAPÍTULO PRIMERO

## ■ ARTÍCULO PRIMERO CONSIDERACIONES GENERALES

- 1.1. Que, el Club es la titular jurídica de todos los vínculos en todas sus sedes.
- 1.2. Que, el CCHT es una sede del CNH y por consiguiente se conforma como una dependencia sujeta a su administración y control, reconociendo de todos modos que opera bajo características y una idiosincrasia propia, siempre sujeta a los objetivos y principios propios del CNH, dado que en él habitan un número muy importante de familias de asociados que lo utilizan como residencia permanente, o para su esparcimiento de fin de semana, sin perjuicio de un grupo cada vez más numeroso de socios no propietarios, que utilizan sus instalaciones.
- 1.3. Que, las disposiciones estatutarias que permiten al Consejo Directivo de CNH dictar los reglamentos necesarios para el correcto funcionamiento y aplicación de las instalaciones sociales y en especial, de aquellos emprendimientos que por su característica requieran reglas de funcionamiento claras y focalizadas en el uso particular que CNH determina para cada una de sus sedes sociales o emprendimientos inmobiliarios.
- 1.4. Que, la situación antes mencionada y la centralización de decisiones sociales, lleva a la necesidad de encontrar respuestas rápidas respecto de las necesidades de todas las dependencias del Club, muchas veces inmediatas a los problemas de intendencia, administrativos y de convivencia, que sólo es posible y razonable encontrar en la propia autogestión de sus recursos ordinarios y en la propia autorregulación de sus relaciones, cuando no trascienden al marco institucional, que a modo de ejemplo y sólo a título enunciativo determina para todas sus sedes las políticas de actividades, control de accesos, seguridad y que solo puede conformarse a través de los reglamentos internos del Club, establecidos en el artículo 62, inc. i) del Estatuto Social
- 1.5. Que, independientemente de las necesidades operativas y administrativas de las distintas sedes sociales del Club, CCHT necesita por sus características, inversiones de mantenimiento y de ampliación de su actual infraestructura, con la utilización de los recursos ordinarios y extraordinarios que su propia operatoria genera, alternativas que por sus condiciones conviene que sean gestionados bajo un proceso regulado y definido bajo el presente Reglamento de CCHT, evitando que las necesidades propias de esta sede social, se vean demoradas por una gestión centralizada y menos eficiente de esta sede.
- 1.6. Que, el sentido de los reglamentos internos del Club está basado en la multiplicidad de intereses que conviven en el mismo y en todas sus sedes sociales y emprendimientos, permitiendo con esto descentralizar las decisiones atendiendo los intereses propios de cada sede, sus propias necesidades, sin que esto implique desnaturalizar la esencia y actuación de los órganos sociales.
- 1.7. Que, conforme al ideal conceptual de los que proyectaron el Club de Campo en los inicios de la década del ochenta, el costo operativo de la sede del CCHT no debía incidir de ningún modo sobre la cuota social, por lo que, independientemente de lo dicho en cuanto a la actuación especial en procura de la satisfacción de los intereses particulares de cada sede social, es importante que todos los socios del Club pueden acceder a sus distintas sedes o emprendimientos, pudiendo desarrollar todas las actividades que en él se practiquen, bajo reglas específicas que deben ser establecidas en los reglamentos internos que regulen el ejercicio de estos derechos, por lo que es interés de la Comisión Directiva del Club, que las actividades de cualquier tipo que se desarrollen en sus sedes, sean coordinadas y se complementen con la de las otras sedes del Club de manera armónica, conforme a la política establecida por las Autoridades de la Institución.
- 1.8. Que, CNH es parte constitutiva de la red institucional judía y se sustenta en las bases ideológicas que hacen a esa comunidad.
- 1.9. Que, en base a los principios destacados en el presente Capítulo, el nuevo Reglamento de CCHT, tiene como objetivos: (a) regular el funcionamiento coordinado del CCHT en concordancia con las otras sedes y emprendimientos del Club; (b) responder en forma más rápida y eficiente a las necesidades de los socios propietarios y residentes del CCHT; (c) utilizar el potencial y las instalaciones, generando proyectos novedosos para ofrecer otra opción institucional a todos los socios del Club.
- 1.10. El Reglamento del CCHT que por este documento se



conforma, según lo dispuesto en la reunión del Consejo Directivo de fecha 8 de mayo de 2023, reemplaza el otorgado por el Consejo Directivo con fecha 30

de mayo de 2023 y cualquier otro que rigiera en el pasado, constituyéndose en el único reglamento interno aplicable para la sede del CCHT.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### ■ ARTÍCULO SEGUNDO

#### OBJETO, ALCANCE Y APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL CCHT

- 2.1. El CCHT, es una sede y parte integrante del CNH. El Club aprueba el presente Reglamento para que rija la vida interna de dicha Sede, su relación con el Club, mediante las disposiciones que emanan del estatuto del Club y del presente Reglamento.
- 2.2. Todo socio que tenga una propiedad con cualquier fin lícito previsto en los reglamentos del Club, o utilice ocasionalmente las instalaciones del CCHT, tendrá obligación de respetar, cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento del CCHT.
- 2.3. El CCHT está conformado por las unidades funcionales que integran su predio, con las superficies y porcentuales que se indican en los planos aprobados.
- 2.4. Las unidades funcionales del CCHT, conforman los siguientes sectores:
  - (a) Sector "A" 350 lotes.
  - (b) Sector "B" unidades funcionales de los Complejos Hacoaj Village (Village I, Village II y Village III).
  - (c) Sector "C" sectores de propiedad del CNH.
  - (d) Sector "D" unidades funcionales de los Complejos Lagunas H (Lagunas H, Lagunas H-Bosque y Lagunas H-Remeros).
  - (e) Sector "E" lotes en terrenos de propiedad del CNH, y vinculados al CCHT a través de servidumbre de uso y paso
- 2.5. Los bienes de propiedad exclusiva del CNH que conforman el Sector C dentro de la Sede del CCHT, son los siguientes:
  - Cancha de golf.
  - Los espacios verdes.
  - Golf house.
  - Starter.
  - House del Village.
  - El bar de hoyo 9.
  - Los espacios de las concesiones.
  - Los emprendimientos comerciales actuales y futuros.
  - Teserva deportiva, y todos sus accesorios.Todos estos bienes reconocen las servidumbres y restricciones establecidas en las escrituras traslativas de dominio de las unidades funcionales que componen el CCHT.

### ■ ARTÍCULO TERCERO

#### ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN

- 3.1. Delegación de la administración del CCHT. El Consejo Directivo de CNH, de acuerdo con las facultades establecidas en el 62, inc. p) del Estatuto Social y considerando que resulta de interés de Consejo Directivo de CNH, la descentralización de ciertas decisiones de administración que atañen al funcionamiento del CCHT, dispuso en su reunión de Consejo Directivo de fecha 16 de marzo de 2005, la delegación de la administración de su sede social CCHT, en base a las especificaciones que surgen del Acuerdo de Administración Delegada.

La delegación, no contempla la representación legal del Club ni del CCHT que se mantiene en cabeza del Consejo Directivo de CNH, ni cualquier otra función

que el Estatuto Social del Club disponga como incumbencia exclusiva del Consejo Directivo del Club.

### 3.2. Órganos de representación y administración del CCHT.

a) Consejo de Administración del CCHT: El CCHT estará dirigido y administrado por un Consejo de Administración integrado por siete miembros.

En reunión de propietarios convocada para la elección de autoridades, los propietarios de los Sectores A, B, D y E, elegirán (i) Presidente; (ii) Secretario; (iii) 3 vocales.

También integrarán el Consejo de Administración del CCHT, en calidad de vocales, dos miembros designados por el Consejo Directivo del CNH, según se menciona en el párrafo siguiente.

El Presidente del Consejo de Administración del CCHT será invitado permanente a las reuniones del Consejo Directivo del CNH.

b) Representantes del CNH: Los representantes designados por el Consejo Directivo del CNH, formarán parte del Consejo de Administración del CCHT y como mínimo, uno de ellos deberá pertenecer como miembro electo, cualquiera sea su cargo, al Consejo Directivo del CNH. Será función de estos representantes, conformar un nexo entre el CNH y el CCHT. Durarán en sus cargos mientras sean ratificados por el Consejo Directivo de CNH y participar en el órgano de administración con vos y voto de acuerdo con las reglas que conforman su funcionamiento.

c) Comisión de Convivencia del CCHT: La Comisión de Convivencia estará integrada por un Secretario y dos Vocales, con la misma cantidad de suplentes, elegidos como se indica en el Sexto.

d) Capacidad para Integrar el Consejo de Administración del CCHT y la Comisión de Convivencia: Para ser elegido Presidente del Consejo de Administración del CCHT se requiere haber cumplido cinco años continuados como socio propietario.

Para ejercer el resto de los cargos del Consejo de Administración, se deberá ser propietario o cónyuge de propietario de Unidad Funcional (lotes o unidad en complejo multifamiliar) de los Sectores A, B, D o E del CCHT o tener el resto de las condiciones establecidas en el Artículo 3.2.b).

La lista de autoridades para integrar el Consejo de Administración, o integrante de la Comisión de Convivencia deberá presentarse con 15 (quince) días corridos de antelación a la fecha de la citación, con la apoyatura suscripta por 20 socios. Estos socios deberán tener la misma capacidad para ejercer el cargo que propongan. Se votará por separado las listas para integrantes del Consejo de Administración y las de la Comisión de Convivencia.

La elección de las autoridades del Consejo de Administración del CCHT se efectuará por lista completa que deberá contener los nombres, apellidos, número de socio, Unidad Funcional (Sector A, B, D o E) y los cargos electivos para los cuales fueran propuestas.

La lista de candidatos que se presenta para integrar el Consejo de Administración del CCHT deberá garantizar en su conformación y como condición de validez: 3 representantes del Sector A, 1 representante del Sector B, y 1 representante del Sector D. Los dos representantes del CNH son designados por el Consejo Directivo del CNH conforme lo establecido en el Artículo 3.2.b) de este Reglamento.

Para la elección de autoridades se establece un sistema de votación idéntico al del CNH, que los propietarios de los Sectores A, B, D y E del CCHT deberán conocer y aceptar para ser socios del Club.

Las autoridades durarán dos años en su mandato, pudiendo ser reelegidos por un solo nuevo período.

El Consejo de Administración del CCHT se reunirá por lo menos una vez al mes y se llevará un libro de Actas donde se hará constar los participantes en cada reunión.

Las decisiones del Consejo de Administración serán tomadas por mayoría de votos presentes. Para el caso de empate, decide el voto del Presidente del Consejo.

e) Son funciones del Consejo de Administración del CCHT:

1) La totalidad de la administración de la Sede CCHT, incluyendo construcciones, obras nuevas y emprendimientos que se integren a la misma. Tratándose de obra nueva para uso recreativo o deportivo deberá contar con la aprobación del Consejo Directivo del CNH en los términos del 8.4.11.

2) La administración de los complejos multifamiliares de los Sectores B y D cuando así lo hubieren solicita-



do a través de sus respectivos consorcios o reunión de propietarios.

3) Establecer las pautas de contribución y prorrateo a las Obligaciones/Expensas sobre los gastos correspondientes al Sector C, para conservación, mantenimiento, mejora, obras, incorporaciones, modificaciones, uso y explotación respetando el marco normativo.

4) Intervenir en todo lo necesario para el mantenimiento, funcionamiento y desarrollo del CCHT.

5) Percibir y administrar en el interés de los vecinos y de la Sede CCHT, los ingresos ordinarios provenientes de expensas, del uso de la cancha de Golf (por ejemplo: la emisión del carnet de golf, green fee, sponsors, etc.), de otras actividades, de las concesiones otorgadas, estacionamiento y multas por infracciones que pudieran haberse originado en situaciones de incumplimiento.

6) Percibir y administrar en el interés de los vecinos y de la Sede CCHT, los Ingresos Extraordinarios provenientes de derechos de construcción y de cánones por transferencias o locación de inmuebles localizados en los Sectores A, B, D y E, conforme los términos y lineamientos dispuestos en el Convenio Administración Delegada vigente.

7) Fijar los porcentajes de gastos que resulten comunes con el CNH en acuerdo con el mismo.

8) Aprobar las rendiciones de cuentas que presente el Gerente Administrativo.

9) Aprobar y establecer las prioridades de cualquier obra nueva para uso recreativo o deportivo que se quiera construir para complementar la infraestructura del CCHT en su reserva deportiva y Sector C, previa aprobación del Consejo Directivo del CNH en los términos del 8.4.11.

10) Designar a los miembros integrantes de las Comisiones de Arquitectura, de Obras Particulares, de Interior, de Prevención, Cultura y Actividades Socia-

les y cuanta otra considere importante para la mejor atención de la Sede CCHT y de los vecinos.

11) Aprobar cualquier emprendimiento inmobiliario en la sede del CCHT, o que afecte sus instalaciones de cualquier forma (servidumbre de uso o de paso), ya sea por anexión de terrenos, sean éstos vecinos o no.

f) Son funciones de la Comisión de Convivencia del CCHT:

1) Entender en todo el ámbito de sede del CCHT y en todas aquellas conductas que, contraviniendo las disposiciones reglamentarias vigentes, producen una disminución objetiva de la calidad de vida de los vecinos, deterioren el ambiente, las instalaciones comunes, o los bienes particulares

2) De forma solo enunciativa, se deja constancia que su incumbencia abarca cuestiones de tránsito, emisión de ruidos, animales sueltos, relaciones de buena vecindad, conservación y limpieza de espacios públicos, cuestiones derivadas de conductas sociales, daños a bienes de terceros o comunes.

3) En los casos en que los propietarios o socios contravengan los distintos reglamentos del CCHT, podrá aplicar sanciones de cumplimiento obligatorio. Las sanciones pecuniarias se cobrarán por expensas o por resumen de cuota social, si el socio no fuese propietario. En los casos de sanciones no pecuniarias, como suspensiones, actuará como Tribunal de Primera Instancia, siendo la Alzada el Tribunal de Conducta Societaria del CNH.

4) Todas las sanciones que se apliquen en el sentido indicado, se instrumentarán siguiendo las disposiciones del 24 y subsiguiente y 27 y subsiguientes del Estatuto Social del CNH.

5) La Comisión de Convivencia no tendrá incumbencia en relación a las conductas que contravengan las previsiones del Reglamento de Edificación del CCHT, en cuyo caso corresponderá seguir el procedimiento previsto en el Capítulo 8 del mencionado Reglamento.

## ■ ARTÍCULO CUARTO

### BIENES COMUNES Y DE USO EXCLUSIVO. GASTOS DE MANTENIMIENTO

4.1. Bienes Comunes. Revisten el carácter de bienes comunes, entre el CNH y el conjunto de propietarios de unidades funcionales de los sectores A, B, D y E del CCHT:

- La portería de acceso y local de vigilancia; el cerco o muro perimetral en toda su extensión, la red de distribución de electricidad, incluyendo las subestaciones de transformación de energía con sus construcciones civiles, cables, postes, grupos electrógenos, focos, los portantes de focos, la red de distribución de gas y teléfono, red de distribución de agua corriente, red y plantas de tratamiento de afluentes, salón de usos múltiples, sector de guardia de entrada, administración, y cualquier otra instalación de servicios construido o a construirse de beneficio común.
- Los árboles, plantas y vegetación protectora o decorativa que se encuentre en los sectores comunes del inmueble, y en general todos aquellos bienes o cosas, ubicadas o instaladas o que se instalen en sectores o partes comunes del inmueble serán considerados bienes comunes.
- Todos los bienes muebles y accesorios para uso de los propietarios que se incluyan en el respectivo inventario que la Administración realice con la aprobación del Consejo de Administración.

4.2. Uso de las cosas y servicios comunes de uso común en CCHT. El uso de las cosas, bienes y servicios comunes se practicará de acuerdo con el sentido y con las limitaciones determinadas por este Reglamento, las demás disposiciones establecidas en el Estatuto del CNH y en el resto de los reglamentos concordantes que establezca el Consejo Directivo de CNH.

Las redes de distribución de servicios serán empleadas para el cumplimiento de los objetivos de confort e higiene a que responde su existencia y no podrá intervenir en su manejo más que el personal técnico que determine el Consejo de Administración del CCHT.

A esos efectos, el Consejo de Administración del CCHT podrá establecer controles para el ingreso dentro del ámbito común y para la salida de este, como asimismo velocidades máximas de circulación y prohibición

de acceso a automóviles, camiones de excesivo peso o restricciones y medidas inherentes al buen uso y conservación de los bienes públicos y/o comunes e instalaciones o que hagan a la estética del inmueble en su conjunto y el respectivo poder disciplinario sobre dicha reglamentación. Este listado es meramente enunciativo y el Consejo de Administración del CCHT podrá establecer todos los controles y prohibiciones adicionales para asegurar una adecuada convivencia y el respeto por las leyes, los Estatutos y Reglamentos vigentes en concordancia con los principios rectores establecidos por el Consejo Directivo de CNH.

4.3. Uso de las cosas y servicios comunes de uso exclusivo. El uso de las cosas, bienes y servicios comunes de uso exclusivo por los propietarios se practicará de acuerdo con el sentido y con las limitaciones que indicará el reglamento especial que para cada caso se establezcan.

Los gastos que demande la atención de los bienes comunes de uso exclusivo serán atendidos exclusivamente por los propietarios afectados por dicha utilización.

La extensión a terceros de los servicios comunes (tratamiento de residuos, riego, etc.) deberá ser aprobada por el Consejo de Administración del CCHT, así como el establecimiento de los derechos de conexión o cualquier otro que se estipule.

4.4. Reglamentos especiales. Es responsabilidad del Consejo de Administración del CCHT el dictado de todos los reglamentos de uso o funcionamiento interno los que deberán ser ratificados por el Consejo Directivo del CNH.

4.5. Uso de las cosas de propiedad exclusiva. Todas las unidades funcionales del CCHT serán destinadas exclusivamente para VIVIENDA, no permitiéndose ningún destino comercial, industrial, profesional o de otra naturaleza que no sea el expresado en este Reglamento, en el Reglamento de Edificación vigente en el CCHT y en el Estatuto Social del CNH.

4.6. Capacidad de los propietarios sobre las unidades funcionales de su titularidad. Cada propietario podrá



modificar la ubicación, distribución, características y superficie de las construcciones correspondientes a su unidad funcional, según surjan del plano de mensura de subdivisión, sin necesidad de requerir conformidad por parte del resto de los propietarios, quedando irrevocablemente autorizado por el presente Reglamento para realizar las modificaciones siempre y cuando y como condición esencial para ello, cumpla con los siguientes requisitos previos:

1) Las modificaciones deberán estar de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con las normas de edificación establecidas en el Reglamento de Edificación vigente en el CCHT.

2) Deberá cumplimentar en tiempo y forma la totalidad de las normas, trámites, y obligaciones que establece el Reglamento de Edificación de la presente sede y obtener, la conformidad y autorización de inicio de obra por parte de la Oficina Técnica del CCHT.

3) Tomará a su cargo todos los gastos y honorarios relacionados con la aprobación del plano correspondiente ante la Municipalidad del Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires;

4) Abonar los derechos de construcción correspondientes en la forma y plazo previstos en el Reglamento de Edificación y cumplir con todas las disposiciones del VIII de este Reglamento así como cualquier otra obligaciones establecida en éste. .

4.7. Servicios Comunes. El Consejo de Administración del CCHT hará ejecutar, la prestación de los siguientes servicios comunes:

- a) Iluminación de calles;
- b) conservación de cables y desagües;
- c) recolección de residuos, limpieza y mantenimiento de calles y corte de pasto en veredas;
- d) poda, mantenimiento y fumigación de árboles ubicados en las partes comunes;
- e) servicio de vigilancia permanente (diurno y nocturno);
- f) funcionamiento y mantenimiento de las redes de servicios comunes;
- g) mantenimiento y conservación de caminos, facultando en su caso a agregar en la liquidación de expensas los gastos que correspondieren al mantenimiento de los bienes comunes, sean de uso común o exclusivo, y en general cualquier otro servicio que

resulte necesario para el adecuado funcionamiento del conjunto.

El Consejo de Administración del CCHT podrá realizar con cargo a cada propietario, el mantenimiento del césped o jardines de su unidad funcional en caso de que por ausencia o cualquier otra razón el mismo no tuviere, a juicio del Consejo de Administración del CCHT, la parquización de su unidad en las debidas condiciones.

4.8. Uso correcto de los restantes elementos de propiedad común. Las restantes cosas, bienes y servicios de propiedad común, serán utilizadas por los propietarios, familiares y demás personas con derecho a hacerlo, conforme al destino de cada una de ellas, especificados en este Reglamento, con el sentido y las limitaciones establecidas allí y en los Reglamentos vigentes en el CCHT (Reglamento de Edificación, de Tránsito, de Animales Domésticos, de Recolección de Residuos, de Volcamiento Indebido de Agua, etc) y en el Estatuto Social del CNH.

4.9. Gastos. Cargos y contribuciones de los propietarios del CCHT. Por definición del Consejo Directivo del CNH, los gastos aplicables al CCHT, serán organizados de la siguiente forma:

4.9.1. Las expensas comunes comprenden todos los gastos efectuados en beneficio de la comunidad conformada por el CCHT y abarcarán dos especies: (i) las expensas comunes ordinarias y; (ii) las expensas comunes extraordinarias.

El mantenimiento, conservación, mejoras y reparación de las cosas y partes comunes o bienes del CCHT, y aun la sustitución o reemplazo de los existentes, constituyen gastos definidos como expensas comunes ordinarias.

Las expensas comunes extraordinarias, en cambio, constituirán un supuesto de absoluta excepción, y comprenderán aquellos gastos decididos por los copropietarios en reunión de propietarios con miras al embellecimiento o mejor funcionalidad de los bienes comunes, según se encuentran previstas en el cuarto párrafo del 2048 del Código Civil y Comercial de la República Argentina.

4.9.2. Los gastos por obligaciones comunes y/o extraordinarias, serán abonados de la siguiente manera:

- Propietarios del Sector A: en partes iguales confor-

me lo estipulado en el 4.11. del presente Reglamento.

- Propietarios del Sector B, D y E: conforme lo estipulado en el 4.11. del presente Reglamento.
- Gastos del Sector C: corresponde a los propietarios de las unidades de los Sectores A, B, D y E y se calcularán conforme lo estipulado en el 4.11. del presente Reglamento.

4.10. Cargas y contribuciones para atender los gastos del CCHT. Los propietarios de los Sectores A, B, D y E están obligados a contribuir a los gastos necesarios para el buen mantenimiento y conservación de los bienes y prestaciones de los servicios de carácter común, sean ellos de uso común o exclusivo, califiquen como Gastos Urbanos o como Gastos de Uso del Club, con abstracción del uso que realicen de los mismos y de todo otro gasto que se resuelva mediante reunión de propietarios, conforme con lo que se estipulará más adelante.

4.11. Contribución a los Gastos Urbanos. Los Gastos Urbanos se liquidan como expensas "A" y "B" y corresponden a los gastos de las áreas de administración, oficina técnica, prevención, intendencia, áreas verdes y mantenimiento urbano. Deberá entenderse esta enumeración como meramente enunciativa y no taxativa. Los propietarios del Sector A contribuirán a los Gastos Urbanos en forma igual por cada uno de los 350 lotes de 1000 m2 en los que originalmente se subdividió el CCHT, consideradas como 350 unidades funcionales. Los propietarios del Sector B contribuirán a los Gastos Urbanos, en forma proporcional a la superficie ocupada en su construcción, o sea que, por cada 1000 m2 de extensión, el conjunto edilicio pagará una expensa.

Este mismo criterio se aplicará a los propietarios del Sector D y a cualquier otro nuevo complejo multifamiliar o emprendimiento inmobiliario desarrollado en terreno de propiedad del CNH y vinculado al CCHT a través de una servidumbre de paso y uso o cualquier otro derecho real computable.

Los propietarios del Sector E contribuirán a los Gastos Urbanos conforme a la superficie ocupada de cada lote, entendiendo que por cada lote de 1000 m2 corresponde pagar una expensa. Si los lotes fueran de menor superficie o extensión, se pagará como expensa el proporcional que surja de tomar como base que, por cada 1000 m2 de lote, corresponde una expensa.

4.12. Contribución a los Gastos de Uso del Club. Los Gastos de Uso del Club se liquidan como expensas "C" y corresponden a los gastos de actividades deportivas y culturales, reserva deportiva, cancha de golf, tenis, fútbol, natatorio.

Los gastos correspondientes al Sector C, tanto de conservación, mantenimiento y uso serán absorbidos por las unidades de los Sectores A, B, D y E en forma proporcional a la superficie ocupada en su construcción, considerando 1 expensa por cada 1.000 m<sup>2</sup> de extensión.

4.13. Certificado de Deuda de Expensas. El certificado de deuda de expensas suscripto por el Presidente del Consejo de Administración del CCHT y el Secretario General del CNH, será considerado título ejecutivo hábil y suficiente a los efectos del cobro ejecutivo de las sumas adeudadas por tal concepto.

4.14. Gastos aplicables al funcionamiento del CNH. Independientemente de lo establecido en el presente respecto de los gastos inherentes al CCHT y los aportes de sus propietarios, se deja expresa constancia que los propietarios del CCHT deberán realizar los pagos y aportaciones que defina el CNH por su condición de socios del Club.

## ■ ARTÍCULO QUINTO

### FONDOS DE RESERVA

5.1. Fondos de reserva. El Consejo de Administración del CCHT, podrá conformar y mantener los siguientes fondos de reserva, para la cobertura de contingencias inherentes a la actividad del CCHT:

- a) Fondo de reserva por mora:

El fondo de reserva por mora en el pago de los gastos de mantenimiento del CCHT tendrá por objeto asegurar la adecuada cobertura de los gastos ordinarios, cubriendo las faltantes de fondos generados por el atraso en el pago de las expensas comunes. El Con-



sejo de Administración del CCHT establecerá el origen de los fondos para conformar el fondo de reserva por mora.

b) Fondo de reserva para futuras obras de infraestructura:

El Consejo de Administración podrá decidir la creación de un fondo especial para futuras obras de infraestructura, estableciendo en su caso, el origen de los fondos para conformar dicho fondo.

c) Fondo de reserva para eventuales déficits operativos:

El Consejo de Administración de CCHT podrá decidir la creación de este tipo de reserva especial para tener siempre disponibilidad de fondos, para el caso eventual que se produzca un déficit transitorio de caja respecto de las obligaciones delegadas sobre la administración del CCHT. En tal supuesto, corresponderá al Consejo de Administración del CCHT establecer el origen de los fondos para conformar el fondo de reserva para eventuales déficits operativos.

5.2. Condiciones generales para la administración de los fondos de reserva. Los fondos de reserva serán administrados por el Consejo de Administración del CCHT, bajo los siguientes parámetros:

Los fondos de reserva serán invertidos por el Consejo de Administración del CCHT, de acuerdo con los si-

guientes conceptos:

a) Los fondos que conformen los fondos de reserva, deberán ser invertidos por el Consejo de Administración del CCHT, intentando un más rápido retorno a la liquidez y un nivel de rentabilidad consistente con la preservación del capital, priorizando la seguridad en el mantenimiento del capital invertido por sobre la rentabilidad. Sin perjuicio de esto el Consejo de Administración del CCHT, no será responsable por la pérdida patrimonial de los fondos acumulados en los fondos de reserva, excepto que una resolución judicial firme, acredite dolo o culpa en la administración de dichos fondos.

b) Serán consideradas inversiones elegibles para los fondos de reserva, las siguientes: (i) depósitos en caja de ahorro, cuenta corriente -remunerada o no remunerada-; (ii) plazo fijo en entidades financieras en la Argentina o en el exterior sujetas a contralor por los respectivos organismos de contralores; (iii) divisas; (iv) operaciones de caución y pase bursátil; (v) títulos públicos emitidos por el Estado Nacional y (vi) cuotas partes de fondos comunes de inversión abiertos que inviertan principalmente en certificados a plazo fijo, caja de ahorro (si fuera permitido), cuenta corriente -remunerada o no remunerada y otros activos que permitan un adecuado retorno a la liquidez.

## ■ ARTÍCULO SEXTO

### REUNIONES DE PROPIETARIOS DEL CCHT

6.1. Reuniones de propietarios del CCHT. Siguiendo con los principios de autorregulación del CCHT establecidos por el Consejo Directivo de CNH, los propietarios del CCHT tendrán la posibilidad de deliberar acerca de asuntos de su interés en reuniones de propietarios que serán conducidas por el Consejo de Administración del CCHT, sin que esto implique suplantar la competencia de las asambleas de socios de CNH, contempladas en el 36 y siguientes del Estatuto Social de CNH.

6.2. Reuniones de propietarios del CCHT. Las reuniones de propietarios del CCHT, podrán ser convocadas y celebradas libremente por parte del Consejo de Administración del CCHT, con las condiciones establecidas en este artículo.

La convocatoria de reuniones de propietarios tendrá

lugar cuando el Consejo de Administración del CCHT lo considere necesario, o bien a pedido de un número de propietarios que represente no menos del veinte por ciento (20%) de los votos computados conforme lo establecido en el 6.4.10, quienes formularán el motivo del pedido por escrito para ser incluido en el orden del día de la convocatoria. En este último caso, la reunión de propietarios de CCHT deberá celebrarse dentro de los plazos previstos en este Capítulo VI, excepto que se trate la consideración de asuntos de urgencia, los que a criterio del Consejo de Administración podrán tener un plazo de convocatoria, menor al establecido en este Capítulo.

6.3. Actividades de competencia de las reuniones de propietarios de CCHT.

Corresponde a las reuniones de propietarios de CCHT, el tratamiento de los siguientes temas:

- a) Elección de los miembros del Consejo de Administración CCHT y Comisión de Convivencia, contemplando la composición del órgano establecida en este Reglamento, dentro de los 90 días corridos posteriores al cierre del ejercicio financiero del CNH.
- b) Definición y aprobación del Presupuesto anual de gastos y el estimativo de expensas para el siguiente año.
- c) Aprobación de la rendición de cuentas e informe de gestión presentado por Gerente Administrativo al cierre del ejercicio
- d) Aprobación de expensas ordinarias extraordinarias afectadas a obras especiales.
- e) Determinación de la composición de los Fondos de Reserva establecidos en el Capítulo Quinto.
- f) Proponer y asesorar al Consejo Directivo del Club, respecto del monto, riesgo a cubrir y compañía en que deben ser tomados los distintos seguros aplicables exclusivamente al CCHT.
- g) Remoción de los Miembros del Consejo de Administración del CCHT elegidos por los propietarios del CCHT o de la Comisión de Convivencia, de acuerdo al régimen sancionatorio contemplado en el estatuto social del CNH.
- h) Ratificación de cualquier emprendimiento inmobiliario en la sede CCHT, o que afecte sus instalaciones de cualquier forma (servidumbre de uso o de paso), ya sea por anexión de terrenos sean estos vecinos o no, que hubiera sido aprobado por el Consejo de Administración del CCHT.
- i) Cualquier cuestión solicitada por el Consejo Directivo del CNH o el Consejo de Administración del CCHT por ser cuestión de interés inherente al CCHT y a sus propietarios.

#### 6.4. Convocatoria y funcionamiento de las Reuniones de propietarios de CCHT.

- 6.4.1. Convocatoria: El Consejo de Administración CCHT convocará a las reuniones de propietarios de CCHT bajo cualquier mecanismo de convocatoria previsto en este Reglamento, con una anticipación mínima de veinte (20) días corridos, indicando lugar de celebración, día, hora y orden del día de su tratamiento.

La convocatoria a los propietarios se realizará mediante correo electrónico (e-mail), dirigido a cada uno de los propietarios de los sectores A, B, D y E. Asimismo, se podrá realizar la convocatoria de manera complementaria a lo anteriormente indicado, a través de la página web del Club o del CCHT, newsletters u otros medios de comunicación usuales utilizados en la Sede CCHT y mediante avisos colocados en lugares visibles de tránsito fluido.

- 6.4.2. Quorum: Las reuniones de propietarios se constituirán válidamente con la presencia de la cantidad de propietarios que represente la mitad más uno de los votos de los sectores A, B, D y E.

En caso de falta de quórum, se sesionará en segunda convocatoria, media hora después de la fijada en la citación para la primera, con el número de propietarios que se hallaren presentes.

- 6.4.3. Las reuniones de propietarios serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración del CCHT o el Secretario del Consejo de Administración del CCHT, en caso de ausencia o impedimento del primero.

Los miembros del Consejo Directivo del CNH podrán participar de las reuniones de propietarios del CCHT con voz pero sin voto.

- 6.4.4. Cada propietario deberá estar al día en el pago de sus obligaciones por expensas para poder votar en las reuniones de propietarios del CCHT sin perjuicio de lo cual podrá participar en la reunión con vos, pero sin voto, al solo efecto de dejar constancia de sus observaciones.

Solo podrán participar en las reuniones de propietarios del CCHT, aquellos propietarios con Unidades Funcionales con escritura traslativa de dominio de su titularidad o aquellos con posesión otorgada en las condiciones establecidas en los instrumentos respectivos y los propietarios de viviendas o lotes adjudicados.

A fin de determinar la capacidad de participar en cada reunión de propietarios con capacidad de voto, el Consejo de Administración del CCHT, presentará al inicio de la celebración de esta, el padrón de propietarios habilitados a participar, de lo cual se dejará constancia en el acta, de acuerdo con el procedimiento de registro establecido en el 6.4.7.

En el supuesto de unidades en condominio, en que a la reunión asista uno sólo de los condóminos de un



lote en los que originalmente se subdividió el CCHT, se considerará que los demás condóminos le otorgaron mandato para votar por dicho lote.

6.4.5. Mayorías: Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos presentes, salvo para aquellos supuestos en que este Reglamento exija una mayoría especial.

6.4.6. Las resoluciones de las reuniones de propietarios obligan a presentes y ausentes, en tanto las resoluciones de las reuniones de propietarios serán definitivas y válidas aún para los propietarios que no hubiesen concurrido a ellas, los que no podrán formular reclamación alguna fundada en su ausencia.

6.4.7. De la asistencia, constitución, deliberaciones y resoluciones de las reuniones de propietarios se labrará un Acta que será asentada en el libro de actas no rubricado de propietarios de CCHT, a cargo del Consejo de Administración del CCHT y será firmada por el Presidente del Consejo de Administración del CCHT y por dos propietarios presentes en el acto y elegidos por los presentes a tal efecto como primer punto del orden del día.

El Consejo de Administración del CCHT deberá enviar dentro de los cinco días hábiles de celebrada una reunión de propietarios del CCHT, una copia de cada acta respectiva al Consejo Directivo de CNH, para su conocimiento.

Dentro del acta que registre cada reunión de propietarios, se incluirá el detalle de los propietarios con capacidad de participar con voto y de los asistentes a cada acto, como segundo punto del orden del día.

6.4.8. Para hacer uso de la palabra el socio deberá solicitarla y haberla obtenido del Presidente o de la autoridad que esté dirigiendo la asamblea, quien la concederá, siempre, respetando el orden en que hubiera sido solicitada. La votación será por signos salvo que a pedido de un socio la Asamblea decida que sea nominal dejándose constancia en actas.

6.4.9. Concurrencia: La concurrencia a la reunión de propietarios deberá ser a título personal, admitiéndose la representación la que deberá ser específica para la reunión de propietarios de que se trate y podrá ser formalizada mediante: (i) presentación del propietario en la Administración del CCHT y suscripción de autorización por escrito; (ii) envío de correo electrónico por el propietario a la Administración del CCHT inclu-

yendo datos personales del representante y representado y autorización para participar en su nombre en la deliberación y emisión del voto en la reunión de propietarios; (iii) autorización por escrito con firma certificada, notarial o bancaria, presentada por el representado en la reunión de propietarios. Ninguna persona podrá representar a más de un propietario.

El socio propietario o su representante deberá acreditar su identidad con el documento nacional de identidad y firmar el libro de asistencia.

El Presidente tendrá a su cargo la dirección de las deliberaciones de las reuniones de propietarios.

El Presidente o quien lo reemplace en el acto, decidirá en caso de empate.

6.4.10. Votos: A los efectos de la asignación de los votos correspondientes a cada sector se seguirá el criterio establecido para las expensas en el Artículo 4.11. Por lo tanto, en la votación de los puntos del orden del día de las reuniones de propietarios del CCHT:

a) Se computarán 350 votos para los propietarios de las Unidades Funcionales del sector A, correspondiendo 1 voto para cada lote.

b) Se computarán 20 votos para los propietarios de las 80 Unidades Funcionales del sector B, complejo Village 1, correspondiendo 0,25 votos por cada Unidad Funcional del complejo Village 1.

c) Se computarán 21 votos para los propietarios de las 55 Unidades Funcionales del sector B, complejo Village 2, correspondiendo 0,38 votos para cada Unidad Funcional del complejo Village 2.

d) Se computarán la cantidad de votos determinados conforme el Artículo 4.11 de este Reglamento, correspondiendo a cada una de las 27 Unidades Funcionales del sector B, complejo Village 3, el porcentaje de voto que resulte de dividir esa cantidad de votos por 27.

e) Se computarán 29 votos para los propietarios de las 63 Unidades Funcionales del sector D, complejo Lagunas H y Lagunas Bosque, correspondiendo 0,46 votos para cada Unidad Funcional del complejo Lagunas H y Lagunas Bosque.

f) Se computarán la cantidad de votos determinados conforme el Artículo 4.11 de este Reglamento, correspondiendo a cada una de las Unidades Funcionales del sector D, complejo Lagunas-H Remeros, el

porcentaje de voto que resulte de dividir esa cantidad de votos por el número de Unidades Funcionales.

g) Se computarán la cantidad de votos determinados conforme el Artículo 4.11 de este Reglamento, correspondiendo a los propietarios de los lotes del Sector E, 1 voto por cada lote de 1000 m<sup>2</sup> o la proporción que corresponda en el supuesto de una superficie diferente, tomando siempre como base que por cada 1000 m<sup>2</sup> de superficie, corresponde 1 voto.

6.5.11. Veto: El Consejo Directivo del CNH deberá vetar y dejar sin efecto cualquier decisión que se adopte en

una reunión de propietarios del CCHT, o a través del Consejo de Administración del CCHT, que entre en colisión o sea contrario al Estatuto Social o reglamentos del CNH, sea en la letra o en su espíritu.

De producirse un veto el mismo deberá ser comunicado por el Presidente o el Secretario General del CNH al Presidente del Consejo de Administración del CCHT, quien, a su vez, lo comunicará a los demás integrantes del Consejo de Administración del CCHT, las que deberán realizarse por medio fehaciente.

## ■ ARTÍCULO SÉPTIMO

### OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES Y PROHIBICIONES DE LOS TITULARES DE UNIDADES FUNCIONALES DEL CCHT

7.1. Obligaciones, responsabilidades y prohibiciones de los propietarios. Son obligaciones, responsabilidades y prohibiciones para los titulares de unidades funcionales del CCHT, sin perjuicio de aquellas determinadas en la normativa de fondo y particular:

a) Cumplir y hacer cumplir a sus familiares, parientes, visitas y personal de cualquier índole que se encuentren a su cargo o esté contratado, como asimismo a los terceros a quienes hubieren cedido el uso de sus unidades funcionales, el presente Reglamento, y las normas vigentes que regulan el funcionamiento del Club, como el Reglamento de Convivencia, Reglamento de Tránsito, Reglamento de Edificación, Reglamento de Recolección de Residuos, Reglamento de Volcamiento Indebido de Aguas, y cualquier otro que el Consejo de Administración del CCHT dicte en el futuro.

b) Comunicar a la Administración sus datos personales, así como el domicilio que constituye a los efectos de las notificaciones y/o citaciones a que hubiere lugar, teniéndose por constituido el de su unidad funcional en caso de silencio. El domicilio denunciado o constituido, será válido y eficaz a todos los efectos.

c) Ejecutar de inmediato en la unidad funcional de su propiedad los arreglos y reparaciones cuya omisión pueda representar daños e inconvenientes a los demás propietarios, siendo responsable de los daños resultantes del incumplimiento de esta obligación.

d) Permitir toda vez que sea necesario el acceso del Consejo de Administración del CCHT y/o terceros enviados por este a las Unidades Funcionales, para efectuar reparaciones o verificaciones.

e) Abonar en forma y tiempo todos los pagos que tenga a su cargo (expensas, derechos de construcción, canon de transferencia, canon de cesión, sanciones pecuniarias debidamente impuestas, etc)

f) Comunicar en tiempo y forma al Consejo de Administración del CCHT y/o a la Administración, el nombre y apellido de la persona a quien se haya cedido y/o locado el uso de las unidades funcionales.

g) Todas las obligaciones que, en virtud de las normas aplicables y el presente Reglamento, correspondan a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes propios y comunes y las formas de convivencia que regirán igualmente para los nuevos adquirentes, usuarios u ocupantes por cualquier título de cada una de las unidades funcionales, a quien cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento y de las normas del Club.

h) El propietario de cada Unidad Funcional es responsable de los daños ocasionados a los vecinos o al inmueble común por la acción o negligencia propia, de sus familiares, usuarios u ocupantes por cualquier título de su unidad funcional y por cualquier trabajador, profesional o dependiente que contratare a cualquier efecto.



i) Cualquiera sean los contratos o compromisos particulares que los propietarios celebren con terceros respecto a su unidad funcional dentro de las posibilidades previstas en el estatuto social del Club o en este Reglamento, no variarán las responsabilidades que el titular de dominio tiene ante el CNH, conforme a lo establecido en el presente Reglamento o en el Estatuto Social del Club.

j) En caso de venta de una unidad funcional, su propietario queda obligado a comunicar su decisión al Consejo de Administración del CCHT y/o Administración del CCHT, en los términos de este Reglamento.

k) Observar las leyes de tránsito debiendo sujetarse en cuanto a la circulación y estacionamiento de vehículos a las previsiones de este Reglamento, del Reglamento de Tránsito y a las normas complementarias que dicte el Consejo de Administración.

l) De las disposiciones que emanan del Reglamento de Edificación, se establece que los propietarios serán responsables solidariamente junto al Director de Obra y Constructor para el cumplimiento de las siguientes normas durante la ejecución de la obra:

- Mantener la limpieza de calles y predios linderos.
- Impedir que el personal de obra se introduzca en las dependencias comunes.
- Impedir que se descarguen materiales o se preparen mezclas fuera de los límites propios del terreno en el que se construye.
- Conservar en perfecto estado de mantenimiento el césped del lote como así también la limpieza y el orden de este.
- El estricto cumplimiento de las normas de tránsito interna del CCHT por parte del personal afectado a la obra.
- Respetar horarios y días de trabajo que fije el Consejo de Administración.

7.2. Prohibiciones expresas. Sin perjuicio de las especificaciones del presente Reglamento, les está prohibido a los propietarios:

a) Guardar o depositar en las Unidades explosivos o inflamables.

b) Obstruir los sectores de uso común, modificarlos o utilizarlos para fines que no sean los de su destino.

c) Tender ropa fuera de los lugares expresamente destinados al efecto.

d) Arrojar basura o desperdicios fuera de los sitios destinados a tal fin o fuera del horario que determine el Consejo de Administración.

e) Colocar carteles venta o alquiler sobre los lotes, casas y departamentos, excepto los autorizados por el Consejo de Administración del CCHT o por el administrador de un complejo integrante de alguno de los sectores contemplados en el 2.4., organizado como un consorcio de propietarios bajo derecho real de propiedad horizontal. Tampoco está permitido colocar en las Unidades carteles o toda clase publicidad y avisos.

f) La cría de animales de cualquier tipo, incluidos aves de corral y animales domésticos, y el cultivo de hortalizas o de plantas, salvo con fines ornamentales.

g) La circulación de animales por las calles o sectores de circulación común descubierta.

h) Producir ruidos molestos o de cualquier otra manera perturbar la tranquilidad de los vecinos, o desarrollar una conducta reñida con las normas de convivencia o contraria a la moral y buenas costumbres, y en general, efectuar un uso contrario al destino de la Unidad y del inmueble en conjunto.

i) Realizar actos de comercio en sus Unidades.

j) Las Unidades de vivienda que se construyan o sus modificaciones deberán asegurar el carácter residencial, inmueble, y ajustarse a las normas y especificaciones del Reglamento de Edificación que forma parte del presente, debiendo los planos de edificación y reformas a realizar, estar aprobados por el Consejo de Administración y por las autoridades competentes.

k) Está prohibido la tenencia en el CCHT, de casas rodantes o camiones.

## ■ ARTÍCULO OCTAVO

### SERVIDUMBRES. OBRAS Y CONSTRUCCIONES EN CCHT. CONDICIONES DE DOMINIO.

- 8.1. Servidumbres. Cada uno de los propietarios se obliga por el presente a constituir derecho real de servidumbre total o parcial sobre las unidades funcionales de su dominio que fueren necesarias según decisión del Consejo Directivo del CNH, con motivo del tendido de redes de servicio y/o servicios generales que afecten o mejoren el funcionamiento del CCHT.

Las disposiciones sobre servidumbres que contemple la necesaria vinculación funcional y jurídica entre los inmuebles afectados se constituirán al otorgarse las escrituras públicas traslativas de dominio o cuando fuera necesario según las necesidades del caso.

- 8.2. Facultades adicionales del Consejo Directivo de CNH en materia de servidumbres. El Consejo Directivo del CNH podrá variar la ubicación de las servidumbres constituidas anteriormente y las que constituyó CNH a favor de las unidades funcionales o lotes del CCHT, siempre que no disminuya la superficie sobre la que está constituida la misma ni los derechos de los propietarios.

- 8.3. Obras y procesos constructivos en CCHT. Rigen en esta materia, las disposiciones emanadas del Reglamento de Edificación del CCHT y demás normas que forman parte integrante del presente.

Todas las construcciones que se realicen deberán asegurar el carácter de residencial de la zona. Por lo tanto, los planos de construcción, antes de su presentación ante la Municipalidad de Tigre, deberán ser visados por la Oficina Técnica, Comisión de Obras Particulares y Comisión de Arquitectura del CCHT quienes quedan facultados para interpretar y hacer cumplir estas disposiciones y el Reglamento de Edificación del CCHT, y verificar periódicamente la fidelidad de la obra con respecto al proyecto aprobado.

- 8.4. Relación con CNH. Restricciones al dominio. Teniendo en cuenta que CCHT es una sede del CNH y por lo tanto es dependiente de su estructura, se establecen las siguientes pautas que regulan la relación entre ambas, como así también la restricción dominial sujeta a las siguientes condiciones:

- 8.4.1. Disposición de las Unidades Funcionales. Los propietarios no podrán enajenar, ceder o transferir el derecho de propiedad de las Unidades Funcionales del sector A, B, D y F como tampoco dar en locación, sea a título gratuito u oneroso a quien, con su grupo familiar conviviente, no revista el carácter de socio de CNH.

- 8.4.2. Transferencia mortis causa de las Unidades Funcionales. En caso de que la transferencia fuere "mortis causa" él o los sucesores deberán adquirir la calidad de socios, si no lo son al momento de la transferencia dominial, dentro de los noventa días de haber adquirido la efectiva posesión del inmueble. En caso de no ser admitido como socios por las autoridades pertinentes, la Unidad Funcional afectada, deberá ser puesta a disposición para la venta en favor de los socios del CNH, que cuenten con capacidad para su adquisición.

La transmisión de dominio por esta causa no estará alcanzada por el canon especial por actos de disposición sobre las Unidades Funcionales, establecido en el 8.4.3.

- 8.4.3. Canon especial por actos de disposición sobre las Unidades Funcionales o lotes. En caso de transmisión de Unidades Funcionales o derechos reales o personales sobre los mismos correspondientes a los Sectores A, B, D y E del CCHT, por acto entre vivos, sea a título oneroso o gratuito, deberá abonarse un canon equivalente al 10% del precio de la venta o del valor que se le atribuya según las pautas especialmente establecidas por la Oficina Técnica del CCHT, el que fuera mayor.

El enajenante y/o adquirente, serán solidariamente responsables por el pago del canon. Este canon no deberá ser abonado cuando la transmisión del dominio se efectúe mortis causa, o por donación gratuita a sus descendientes y/o ascendientes.

El mismo canon se aplicará a sobre contratos de locación celebrados por los propietarios en carácter de locadores de las Unidades Funcionales integrantes de los Sectores A, B, D y E por acto entre vivos, sea a tí-



tulo oneroso o gratuito. A los efectos de su determinación se calculará el 6% sobre el valor total del contrato o sobre el valor que surja de aplicar las pautas establecidas por el Consejo de Administración del CCHT, el que fuera mayor. El locador y/o locatario, serán solidariamente responsables por el pago del canon.

En caso de construcción de vivienda sobre las Unidades Funcionales de su titularidad o lotes, cada socio abonará los derechos de construcción que fija el Reglamento de Edificación vigente en el CCHT.

El monto del canon, sea que se origine por transferencia o por locación, deberá abonarse en la misma moneda utilizada en la transacción original. Sin perjuicio de lo expuesto, si tratándose de dólares estadounidenses, como consecuencia de normas legales y/ o reglamentarias, y/ o por cualquier otra circunstancia legalmente admisible, las partes obligadas al pago del canon, se vieran impedidas de acceder por sí al mercado libre de cambios en la Republica Argentina podrán pagar el canon en pesos argentinos aplicando el tipo de cambio dólar MEP.

La percepción y administración del canon por transferencia o locación previsto en este 8.4.3., se regirá por los términos y lineamientos establecidos en el Convenio de Administración Delegada vigente.

8.4.4. Los propietarios que no cumplan con el pago del canon establecido en el 8.4.3. de este Reglamento en cualquier carácter que actúen, podrán ser susceptibles de las sanciones disciplinarias establecidas en el 24 y siguientes del Estatuto Social del CNH, bajo la actuación del Tribunal de Conductas Societarias, establecido en el 27 y siguientes del Estatuto Social del CNH.

8.4.3.1 Las partes que actúen en un instrumento de venta o de locación sobre las viviendas integrantes del CCHT, serán solidariamente responsables por el pago del canon correspondiente y por consiguiente, sobre las sanciones aplicables por su incumplimiento.

8.4.3.2 La ocultación intencional del pago del canon establecido en el 8.4.3. de este Reglamento, o la celebración de actos simulados con la intención de evitar el pago del mismo o evitar el pago en su justa medida, se le podrá aplicar una multa hasta el doble del canon que debió ser pagado originalmente por las partes actuantes en dichos actos.

8.4.4. Derecho de compra preferente (Right of First refusal). Si alguno de los socios propietarios de CCHT tuviera intención de enajenar a título oneroso una Unidad Funcional de su titularidad, asume ante ello la obligación de ofertarlas en primer lugar a CNH en las mismas condiciones recibidas de un eventual comprador, a cuyo efecto notificará fehacientemente al CNH (Oficina Administrativa CCHT) respecto de las condiciones de cualquier oferta recibida, haciendo constar los datos del comprador, el precio y modalidades de pago, con no menos de 20 días corridos de antelación a la fecha propuesta para la eventual transferencia (la "Notificación de Venta").

CNH gozará de un plazo total de 15 días hábiles desde su recepción para ejercer el derecho de preferencia indicado en el apartado anterior, pudiendo CNH adquirir la Unidad Funcional ofertada en las mismas condiciones de la oferta recibida por socio propietario vendedor. En caso de que el CNH ejerza la opción mediante carta documento enviada al socio propietario vendedor dentro del plazo establecido, quedará formalizada la venta entre el propietario de la Unidad Funcional y el Club Náutico Hacoaj, sin ningún otro requisito. Ambas partes quedan obligadas a la escrituración. La omisión de conceder el derecho de opción y la tolerancia de tal conducta por parte del socio adquirente constituirá falta grave de disciplina, que autoriza la expulsión del socio adquirente como la del enajenante, pudiendo exigirse a cualquiera de ellos y en forma solidaria, el pago de una indemnización equivalente a 30% del precio de venta del inmueble.

Si el CNH no ejerciera la opción de compra preferente de la Unidad Funcional a la venta dentro del plazo establecido, el socio propietario vendedor podrá a partir del vencimiento de dicho plazo, realizar la transferencia de la Unidad Funcional correspondiente a un tercero socio de CNH, en términos no más favorables para el tercero que los establecidos en la notificación de venta, informando al CNH el Escribano designado para la operación.

8.4.5. Características del dominio sobre lotes o Unidades Funcionales. El dominio sobre los lotes o las Unidades Funcionales es imperfecto, por cuanto se basa en un dominio condicional, pasible de revocación. Consecuentemente CNH se reserva el derecho de establecer

su revocación en caso de incumplimiento o violación de los reglamentos, disposiciones u obligaciones contraídas con CNH por su calidad de socio y propietario.

Independientemente de las disposiciones estatutarias y reglamentarias de CNH o de la normativa particular de los emprendimientos que lo componen, se expresan a continuación, causales particulares de revocación:

- a) Incumplimiento no reparado de las disposiciones estatutarias de CNH.
- b) Incumplimiento de las obligaciones estipuladas en los Reglamentos de Edificación y del presente Reglamento Interno de CCHT.
- c) Perder la condición de socio del Club, el propietario o su grupo conviviente, por cualquier razón posible.

Para el supuesto de que el CNH, entre en estado de liquidación por cualquier causa, cesará en forma inmediata la posibilidad de revocar el dominio, transformándose los títulos en perfectos, por la simple ejecución de esta acción liquidatoria en el momento de su total culminación.

Bajo el dominio imperfecto expresado en este artículo, se estipulan las siguientes condiciones formales para la revocación de dominio por parte del CNH:

- a) Notificar fehacientemente la causal de revocación al socio incumplidor, otorgándole un plazo de quince (15) o más días hábiles, según determine el Consejo Directivo del CNH para regularizar su situación.
- b) Sin perjuicio de lo estipulado anteriormente, la mora por el incumplimiento que genera la revocación de dominio será automática, la interpelación indicada en el primer apartado es otorgada al solo efecto de dar una nueva posibilidad de cumplimiento al propietario afectado.
- c) No cumplida la obligación pendiente, la declaración de voluntad de revocar se deberá manifestar por escritura pública y el CNH deberá notificar fehacientemente la misma al propietario.
- d) La revocación tendrá efectos inmediatos sin necesidad de ninguna instancia de devolución de los montos, previo descuento de lo que adeudare el propietario al CNH, por distintos conceptos, le será reintegrada al asociado conforme lo dispuesto en el siguiente.

8.4.5.1. Efectos de la revocación de dominio. Para el caso de hacer efectiva la revocación del dominio, CNH procederá de la siguiente manera:

a) Si se tratase de obras sin terminar, el Club podrá disponer la demolición de lo construido, si el valor de dicha construcción, a juzgar por el peritaje que deberá efectuar la Comisión de Construcciones del CNH, no excediese del doble del valor venal del lote, a fijarse oportunamente por el Club, o bien la continuidad de las obras a costo de un nuevo propietario asignado.

b) Si el valor de las obras sin terminar excediese del monto estipulado por CNH, conforme al apartado anterior, o se tratase de obras o edificaciones terminadas, se procederá a su tasación, juntamente con la del lote donde se encuentra incorporada esa edificación, por medio de la Comisión de Construcciones del Club, cuyo nombramiento y decisiones acepta el propietario. La decisión respectiva, será comunicada en forma fehaciente al propietario, al solo efecto informativo, ya que es inapelable. Los gastos y honorarios que ocasionare el peritaje serán por cuenta del titular del lote. El Club tendrá opción para adjudicarse el lote de que se trata, así como las construcciones, por el valor de tasación, abonando su importe el propietario en un plazo que no exceda de veinte meses, mediante pago mensuales iguales y consecutivos, sin interés. Este importe podrá ser compensado automáticamente y de pleno derecho por el Club y deducido hasta donde corresponda con cualquier deuda que tuviere el propietario del lote con el Club, relativa a las obligaciones que asume con el presente reglamento y estatutos de CNH. Si el Club no optase por esa adjudicación, se procederá al remate de oferta pública de las construcciones y del lote donde se hallan edificadas, por el martillero que designe el Club, con los únicos requisitos que los oferentes sean socios del Club y que se publicite en dos diarios editados en la Ciudad de Buenos Aires, e información en el Boletín Informativo que edita el Club. Las condiciones de pago serán fijadas por CNH, no pudiendo exceder las facilidades otorgadas al nuevo adquirente de un plazo de hasta veinte meses, con pagos mensuales, iguales y consecutivos. Deducidos los gastos y honorarios por peritaje, impuestos, expensas y demás obliga-

ciones originadas en el incumplimiento por parte del adquirente, así como el 10 % sobre el producido de la subasta que de común acuerdo se fija para compensar gastos administrativos del Club, el saldo será reintegrado al adquirente, quien lo recibirá con las facilidades de pago otorgadas según lo establecido en el presente.

- 8.4.6. Espacios comunes para fines recreativos. Se deja expresamente establecido que los predios designados como espacios verdes y los designados como reserva deportiva, y cuyo titular de dominio es CNH solo podrán utilizarse para actividades recreativas de cualquier índole o deportivas, aunque no fueran meramente recreativas, no pudiendo cambiarse el destino antes mencionado.

Si se considerara necesario modificar ese destino, se deberá contar con la previa aprobación del Consejo Directivo del CNH para luego resolverlo una Asamblea Extraordinaria de Socios del Club, previa aceptación

en una reunión de propietarios del CCHT, convocada a esos efectos.

- 8.4.7. Toda obra nueva para uso recreativo o deportivo que se quiera construir deberá necesariamente contar con la aprobación de última instancia del Consejo Directivo del CNH y del Consejo de Administración del CCHT. Las prioridades de las obras las determinará el Consejo de Administración del CCHT.

Cualquier emprendimiento inmobiliario en la sede del CCHT, o que afecte sus instalaciones de cualquier forma, ya sea por anexión de terrenos sean estos vecinos o no, deberá contar con la aprobación de Consejo de Administración del CCHT y con la aprobación en una reunión de propietarios del CCHT, contando con la decisión de una mayoría especial equivalente a los 2/3 de los presentes. Las tratativas serán llevadas a cabo por el Consejo de Administración del CCHT y el Consejo Directivo del CNH.

## ■ ARTÍCULO NOVENO

### CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS Y JURISDICCION

- 9.1. Constitución de domicilios y jurisdicción por litigios.

- 9.1.1. Todo propietario de una Unidad Funcional, lote o vivienda en CCHT constituirá domicilio en su propiedad para todos los efectos relativos a la aplicación de las disposiciones del Estatuto Social de CNH y de este Reglamento o de cualquier otro reglamento aplicable a su condición de socio y dominio, sin que esto importe la prórroga de la jurisdicción convenida en el 10.1.2.

- 9.1.2. El hecho de ser titular del dominio exclusivo de Uni-

dades Funcionales, lotes o viviendas en CCHT, importa el conocimiento y aceptación de este Reglamento y de los Reglamentos Especiales que se dicten a tal efecto, como así también la obligación de someterse para toda cuestión judicial o extrajudicial propia de este Reglamento o de la normativa general del Club a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios Nacionales en lo Civil con asiento en la Ciudad de Buenos Aires, quedando expresamente excluida cualquier otra jurisdicción o competencia que pudiera corresponder.

