

**FORMULAN ACUERDO TRANSACCIONAL COLECTIVO.**

Entre:

Por una parte, la Asociación Civil "**RED ARGENTINA DE CONSUMIDORES**", en adelante denominado a todos los efectos del presente "**RAC**", CUIT N°30-70988773-0 con domicilio real en calle Brown 1746 de la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, representada en este acto por sus apoderados Dres. Mailen Alejandra D'Atri y Gustavo Carlos Torres E Souza, abogados, conforme poder glosado en autos,

Y por la otra parte:

**"BAUEN ARQUITECTURA S.R.L- PILAY S.A - PILARES S.R.L"**- UNION TRANSITORIA DE EMPRESAS, CUIT 30-63864443-2, con domicilio en Bv. Oroño 166 de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, representada en este acto por PILAY SA, Sociedad administradora de la referida UTE, que a su turno se encuentra representada por el Sr. Gonzalo Crespi, conforme por general amplio pasado en Escritura Nro. 60 ante el Esc. Vigo Leguizamon;

**"PILARES S.R.L Y PILAY S.A"**- UNION TRANSITORIA DE EMPRESAS-, CUIT 30-70996019-5, con domicilio en San Lorenzo N° 47 Planta Baja Local 1 de la ciudad de Córdoba, provincia de Córdoba, representada en este acto por el Sr. Gonzalo Crespi en su calidad de apoderado de PILAY SA, Sociedad administradora de la referida UTE, conforme por general amplio pasado en Escritura Nro. 60 ante el Esc. Vigo Leguizamon;

**"PILAY S.A, CASAPLAN S.R.L."**- UNION TRANSITORIA DE EMPRESAS-, con domicilio en San Martín 1878 de la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, representada en este acto por el Sr. Gonzalo Crespi en su calidad de apoderado de PILAY SA, Sociedad administradora de la referida UTE, conforme por general amplio pasado en Escritura Nro. 60 ante el Esc. Vigo Leguizamon;

**BAUEN ARQUITECTURA SRL**, por sí, CUIT: 30-51765875-4, con domicilio en Jujuy 1407 de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, representada en este acto por el Dr. Mario Ducler, conforme la representación acreditada en autos;

**PILAY S.A.**, CUIT 30-57381925-6, por sí y en su calidad de Administradora de las UTES "**BAUEN ARQUITECTURA S.R.L- PILAY S.A - PILARES S.R.L**", "**PILARES S.R.L Y PILAY S.A**" "**PILAY S.A, CASAPLAN S.R.L**", con domicilio en San Martín 1878 de la ciudad de Santa Fe, provincia de Santa Fe, representada en este acto por los Dres. Jorge E. Mattos, Alexis Weitemeier y María Victoria Aguirre del Castillo, conforme poder glosado en autos, y por el Sr. Gonzalo Crespi conforme el poder general amplio pasado en Escritura Nro. 60 ante el Esc. Vigo Leguizamon;

**PILARES S.R.L.**, por sí, CUI 30-62856906-8, con domicilio en Bv. Oroño 166 de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, representada en este acto los Dres. Guillermo A. Casanova, María Angélica Maccagno, y Franco Dimónaco, conforme poder agregado en autos,

y **CASAPLAN SRL**, por sí, CUIT 30-60850023-1 con domicilio en San Martín 1878 de la ciudad de Santa Fe, representada en este acto por los Dres. Patricio Longo y Andres Marcato, conforme poder glosado en autos;

todos los miembros de esta parte, en adelante denominado a todos los efectos del presente "**GRUPO PILAY**", los cuales a su turno son patrocinados por los Dres. Jorge E. Mattos, Alexis Weitemeier, María Victoria Aguirre del Castillo, Guillermo A. Casanova, María Angélica Maccagno, Franco Dimónaco, Patricio Longo Andres Marcato y Mario Ducler, y en conjunto denominadas "**LAS PARTES**", y dentro de los autos caratulados "**RED ARGENTINA DE CONSUMIDORES C/ PILAY SA Y OTROS S/ ACCIONES COLECTIVAS**" CUIJ N°21-02886996-4 en trámite por ante este Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Primera Nominación de Rosario, a VS se

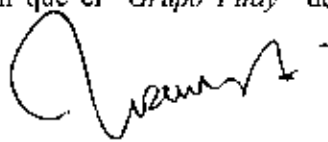
JORGE E. MATTOS  
ABOGADO  
MAT. PROV. L° XVII - P° 4  
C.S. J.N. T° 51 - F° 51

CARLOS G. TORRES E SOUZA  
ABOGADO  
MAT. XXV - F° 976 - C.A.R.  
MAT T° 92 - F° 966 - C.S. J.N.

presentan y respetuosamente exponen:

**ANTECEDENTES:**

- 1) Que en fecha 14/9/2017 la Asociación Civil Red Argentina de Consumidores (R.A.C)- inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones de Defensa del Consumidor bajo el Nro. 15º, dedujo demanda ordinaria tendiente a que el tribunal califique e integre el contrato regulatorio dentro del marco del consumo, condenando a la demanda a: ajustar provisoriamente y para el futuro la cuota según el índice de la Cámara Argentina de la Construcción (I.C.A.C.) y reintegrar las diferencias de sumas aplicadas y percibidas con sus intereses; se condene a la accionada a informar en las liquidaciones futuras mensuales durante toda la vigencia del contrato el índice aplicado, forma de cálculo, origen de la referencia y expresión de su valor así como a discriminar los gastos de administración e intereses en caso de mora, como así también informe a cada consumidor, con una antelación de 60 días, la variación de precio que pueda llegar sufrir la cuota, como así también los fundamentos que respaldan dicho aumento y/o Declare la Nulidad de la Cláusula Sexta en virtud de resultar potestativa y carentes de pautas objetivas para su determinación. Supletoriamente, en que caso de que SS no haga lugar a lo planteado, integre el contrato en el mismo acto e indique índice a aplicarse en el futuro, y sólo para el caso que se den las pautas de la teoría de la imprevisión.-
- 2) Que la "R.A.C" previamente tomó noticia de esta problemática mediante la recepción de reclamos y/o consultas de parte de los suscriptores, respecto a los aumentos superiores al índice de la Cámara Argentina de la Construcción.-
- 3) Que la "R.A.C" sostuvo en su demanda como hechos que a su vez los índices aplicados y cuestionados por esta. fueron establecidos a todos los contratos del grupo demandado respecto tanto de la denominada "cuota espera" como también a la denominada "cuota posesión" Que además la "R.A.C" sostuvo a partir del primer trimestre del año 2014 la demandada comenzó a liquidar tanto la "cuota espera" como la "cuota posesión" apartándose del referido índice, registrándose en forma mensual y consecutiva importantes aumentos superiores al índice reflejado por la Cámara Argentina de la Construcción.-
- 4) Por su parte el "Grupo PILAY" cuestionó la admisibilidad de la acción deducida por la "R.A.C." interponiendo el pertinente recurso de revocatoria con apelación en subsidio, el cual se encuentra en trámite, y objetó la pretensión de la "R.A.C" en el entendimiento de haber obrado conforme los parámetros de redeterminación de cuota previstos en el contrato, así como haber actuado conforme la normativa de vigencia y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de Santa Fe (autos GONZALEZ, Mirta Alicia contra BAJEN ARQUITECTURA S.R.L. y otros -Nulidad de Contrato- sobre RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD" (Expte. C.S.J. N/ 402, año 2006 [http://www.justiciasantafe.gov.ar/jurisp\\_destacada/csj/2007/024.pdf](http://www.justiciasantafe.gov.ar/jurisp_destacada/csj/2007/024.pdf)). Justificó los aumentos de las cuotas por encima del índice de la Cámara Argentina de la Construcción en nuevos costos no previstos en el referido índice; los cuales sostiene que fueron informados debidamente a los clientes y que se derivaron de modificaciones introducidas en los Códigos Urbanos (exigencia de escaleras y palieres más amplios, nuevas exigencias de cocheras), exigencias de obras de Litoral Gas y Empresa Provincial de la Energía antes no requeridas, incremento en el valor de los terrenos con relación a los metros cuadrados construibles conforme nuevas ordenanzas, Gravamen en los Ingresos Brutos de la Construcción, entre otros. Que en tal marco, el aumento fue necesario a fin de asegurar el debido cumplimiento de sus obligaciones contractuales, toda vez que tratándose de un sistema solidario las cuotas debían representar los reales costos incurridos, a efectos de ceñirse al ritmo de adjudicación y calidad constructiva pactada. Que al no haber reflejado la Cámara Argentina de la Construcción los nombrados costos, hicieron que el "Grupo Pilay" debiera verse obligada a realizar el aumento.



CARLOS G. TORRES SOUZA  
ABOGADO  
MAT. XXV - F.º 072 - C.A.R.  
MAT.º 02 - F.º 065 - C.S.J.N.

avalado por el mecanismo previsto contractualmente, toda vez que no hacerlo hubiera hecho peligrar la sustentabilidad del sistema en perjuicio de todos los suscriptores, o bien obligado a reducir el ritmo de entrega o la calidad de sus construcciones. Asimismo sostuvo que desde mayo de 2017 a la actualidad el valor de plaza de los departamentos a construir se ha visto sustantivamente incrementado por la suba del dólar estadounidense, así como que para evaluar la razonabilidad de las cuotas es necesario cotejarlas con las que actualmente se abonan por créditos hipotecarios ajustados por UVA. Finalmente, recientemente el "Grupo Pilay" ha acreditado el costo constructivo actual de los edificios construidos por las diferentes UTEs que lo integran, con informes expedidos por la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura de las Universidad Nacional de Rosario, y Facultad de Ciencias Económicas y de Administración de la Universidad Católica de Córdoba.

- 5) Que teniendo en consideración la necesidad de conciliar los derechos del consumidor con la necesidad de resguardar la solidez del "Sistema" así como posibilitar el fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por parte del "Grupo Pilay", es que las partes han arribado a un acuerdo transaccional colectivo para el cual han sido especialmente tenidos en cuenta los intereses de los suscriptores de "Grupo Pilay".-
- 6) Que a su vez teniendo en consideración las circunstancias apuntadas por las partes, las cuales se han dado explicaciones recíprocas respecto de las posiciones de cada una, al efecto de dar por concluido este proceso en términos que se consideran mutuamente beneficiosos, sin reconocer el "Grupo Pilay" hechos ni derechos, LAS PARTES concurren por ante este Juzgado atento haber arribado a un acuerdo transaccional colectivo. -
- 7) El acuerdo transaccional quedará sujeto a las cláusulas que a continuación se detallan:

**CLÁUSULAS DEL ACUERDO:**

**PRIMERA. INCISO 1 – CLAUSULA ANEXA- REDETERMINACION Y/O AJUSTES DE LA CUOTA:**

LAS PARTES reconocen que el objeto del presente acuerdo es brindarle a todos los suscriptores del "Grupo Pilay" la debida información y certeza de la razonabilidad de los incrementos que sean superiores al índice informado por la Cámara Argentina de la Construcción, por lo que se conviene de común acuerdo por LAS PARTES agregar a la Cláusula VI y/o la denominada "OBLIGACIONES DEL CONSORCISTA" y/o aquella cláusula que determine ajustes en las cuotas, prevista en todos los contratos de locación de obra por el sistema de economía y administración celebrados por el "Grupo Pilay" hasta la fecha, en calidad de CLAUSULA INTEGRATIVA a la referida lo siguiente:

*"El importe de la cuota se redeterminará siempre que se hubieran verificado incrementos de acuerdo a la variación informada por la Cámara Argentina de la Construcción -o el organismo que pudiera sustituirla-, conforme su índice de variación de costos para un edificio tipo en C.A.B.A., el cual se aplicará sobre la última cuota vigente en el momento de que se trate. Cuando la Cámara Argentina de la Construcción (CAC) -o el organismo que pudiera sustituirla-, publique tardíamente los índices referidos (por ejemplo: informe en abril incremento correspondiente al mes de febrero), la Administradora podrá trasladar al suscriptor la incidencia económica del mismo a la liquidación correspondiente al mes siguiente al cual fue dado a publicidad. Solo podrá abandonarse dicho sistema de reajuste de cuotas en caso de verificarse que existan factores no contemplados en el índice de la Cámara Argentina de la Construcción, o contemplados en forma diversa, que resulten relevantes y sea necesaria su traslación a la cuota para el fiel cumplimiento de las obligaciones del contrato.*

*Verificadas tales condiciones, la Administradora deberá justificar el ajuste a través de dos (2) informes*

JORGE E. MATTOS  
ABOGADO  
MAT. PROV. L° XVII - F° 4  
C.O. J. N. 1° E7 - F° 53

CARLOS G. TORRES e SUOZ  
ABOGADO  
MAT. XXV - F° 175 - C.A.R.  
MAT. T° 522 - F° 308 - C.S.J.

por escrito de profesionales/estudio de profesionales independientes expertos en la materia de reconocida trayectoria a nivel nacional, o de un profesional/estudio de profesionales independiente experto en la materia del precitado prestigio y un instituto de una universidad pública nacional con incidencia en la región donde se verifique el aumento.

Por lo tanto, los ajustes no podrán ser nunca arbitrarios, debiéndose cumplir con los requisitos anteriores y ser comunicados a todos los contratantes con al menos un mes de preaviso previo a la aplicación de un aumento por encima del índice de la Cámara Argentina de la Construcción. Durante dicho lapso quien así lo consideren podrán renunciar al contrato o bien transferir el mismo haciendo uso de las facultades que en tal sentido les otorga el contrato vigente en las cláusulas pertinentes.

La comunicación a efectuarse en los términos anteriores, se efectuará por medios electrónicos a las casillas de correo informadas por los participantes del Sistema así como mediante la publicación en la página web de la Administradora, y en el cupón de pago de la cuota del período anterior al mes que contenga el aumento. La comunicación deberá contener los fundamentos del apartamiento del índice de la Cámara Argentina de la Construcción y su incidencia en cada caso en la cuota mensual a abonarse, en cumplimiento del deber de información de la ley 24.240”

#### **PRIMERA. INCISO 2 – POSIBILIDAD DE ALONGACION DE PLAZO POR MUTUO**

**ACUERDO:** Asimismo se conviene que a pedido de suscriptores del Sistema, las U'Es integrantes del “Grupo Pilay” podrán convenir con los mismos la posibilidad de alargar los plazos contractuales en la medida en que sea posible conciliar los intereses, derechos y obligaciones de los suscriptores que abonan cuota de tenencia y de espera, conformando subgrupos con los que hubieran petitionado la prolongación de los plazos; siempre que ello no implique afectación de los derechos de aquellos que no tuvieren interés en dicha posibilidad.

**SEGUNDA. PUBLICIDAD:** LAS PARTES se comprometen a dar una adecuada difusión y publicidad al contenido sustancial del presente acuerdo transaccional colectivo conjuntamente con los datos del expediente judicial con el objeto de permitir su conocimiento por la clase de personas cuyos intereses se encuentran involucrados. LAS PARTES estiman que las siguientes medidas de publicidad son idóneas y razonables para cumplir la señalada finalidad en atención a la dispersa localización territorial de la clase afectada. -

En este orden LAS PARTES convienen que los suscriptores serán notificados de los términos del presente acuerdo colectivo mediante los medios de comunicación que abajo se describen; comenzando dicha notificación como máximo dentro de 10 días hábiles a contar desde que se encuentre consentida la sentencia homologatoria:

- a) Conjuntamente con el Cupón de pago inmediato posterior a la homologación judicial del presente acuerdo colectivo mediante una nota y/o por e mail a las casillas de correo electrónico de los suscriptores.
- b) Un banner publicado en la web del “Grupo Pilay” (www.pilay.com.ar) por un plazo de 60 días corridos en lugar destacado. -
- c) Un banner publicado en la web de la “RAC” (www.racon.org.ar) por un plazo de 60 días corridos en lugar destacado. -
- d) Publicación por 10 días en los Boletines Oficiales de Santa Fe (Jurisdicción Rosario y Santa Fe), Córdoba y Entre Ríos.

CARLOS C. TORRES e SOUZA  
ABOGADO  
M/ MAT 1  
C76-C.A.R.  
26-C.S.J.F.



Vencido el mayor de todos los plazos anteriores y dentro del término de 10 días hábiles, el "Grupo Pilay" deberán acreditar el cumplimiento de las medidas de publicidad dispuestas en la presente cláusula, acompañando en el expediente las constancias pertinentes.

**TERCERA. DERECHO DE OPTAR POR EXCLUIRSE:**

De conformidad con el Artículo Nro. 54º, primer párrafo, de la Ley 24.240 (LDC), se acuerda a los miembros del grupo el derecho de excluirse de la solución general brindada al caso colectivo por medio del presente acuerdo. Las partes acuerdan que los miembros del grupo representados por la "RAC" cuentan para ello con 70 días corridos a contar desde el inicio de la notificación -conforme fue descripto en la Cláusula precedente- a los fines de que comparezcan a ejercer el derecho de exclusión previsto por el artículo 54 de la Ley de Defensa del Consumidor, bajo apercibimiento de considerar su silencio como manifestación de atenerse a la cosa juzgada que resulte de la sentencia a dictarse en autos". -

A fin de facilitar el ejercicio de este derecho de exclusión y no tornarlo ilusorio a los suscriptores-consumidores representados por la "RAC" que pretendan excluirse, podrán hacerlo mediante presentación en el expediente o por nota dirigida a la demandada o a la actora o además podrán si no optaran por ninguna de las anteriores enviar en el plazo indicado ut-supra un email al correo redarconsumidores@gmail.com y con copia a dprocaccini@pilay.com.ar con el título "Exclusión del Acuerdo Colectivo RAC-BAUEN" y adjuntar una foto de su documento nacional de identidad en formato PDF. Vencido el plazo establecido para excluirse, la "RAC" informará en el expediente el detalle de todos aquellos que hubieran optado por hacerlo. Al efecto acompañará una planilla con nombres, apellido, Nro. de DNI, dirección de email, debiendo adjuntar los correspondientes DNI recibidos de parte de cada uno de los miembros de la clase que opten por excluirse.-

**CUARTA. GASTOS Y HONORARIOS PROFESIONALES:** La totalidad de los gastos que demande la homologación del presente acuerdo y cumplimiento de las medidas de publicidad y notificación, como así también la totalidad aportes profesionales de los abogados y los honorarios de los abogados de ambas partes, serán asumidos por el "Grupo Pilay", éstos dos últimos rubros siempre que se regulen los honorarios de conformidad a la estimación que los profesionales realizarán por acto separado -

**QUINTA. HOMOLOGACIÓN:** De conformidad con lo establecido por el Artículo 54, de la Ley Nro. 24.240, y considerando ambas partes que el acuerdo beneficia a todos los consumidores involucrados y que los mismos tienen la posibilidad de excluirse del mismo, previa vista del Sr. Agente Fiscal, LAS PARTES solicitan a VS la homologación del presente acuerdo. LAS PARTES consideran que el presente acuerdo configura una justa y adecuada solución del conflicto colectivo objeto del presente y se comprometen a trabajar de manera conjunta para subsanar cualquier tipo de observación y/o reparo que pudiera sostener el Juez o el Ministerio Público durante el trámite de homologación. -

**SEXTA. TRANSACCIÓN:** Ambas partes manifiestan que el presente es una justa composición de sus intereses, por lo cual homologado que fuere el presente se dará por extinguido este proceso colectivo en todas sus pretensiones articuladas en la demanda, con carácter firme y definitivo, no pudiendo reabrirse ni iniciarse una nueva acción de idéntica o similar naturaleza respecto del conflicto y pretensiones transigidas, no teniendo en adelante las partes nada más que reclamarse con relación al asunto ventilado en autos

JORGE E. MATTOS  
ABOGADO  
MAT. PROV. L° XVII - F° 4  
C.S.J.N. T° 87 - F° 53

CARLOS G. TORRES SOUZA  
ABOGADO  
MAT. XXV F° 076 - CAR  
MAT T° 92 F° 866 - C S J N

**SÉPTIMA: DOMICILIOS Y JURISDICCION:** Los intervinientes en el acuerdo constituyen domicilio en los siguientes lugares, donde se considerarán válidas todas las notificaciones que deban realizarse con motivo del presente:

- 1) "RAC" en calle Moreno 1739, Piso 4º, Oficina "A" de Rosario, Provincia de Santa Fe.-
- 2) "Grupo Pilay" en calle Bv. Oroño Nro. 166 de Rosario, Provincia de Santa Fe.

Asimismo, se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios en lo Civil y Comercial de Rosario, en particular el Juzgado de Primera Instancia de Distrito Civil y Comercial de la Primera Nominación de Rosario, donde se encuentra radicada esta causa, para dirimir cualquier controversia que surja de la interpretación, cumplimiento o aplicación del presente acuerdo

Sin más que agregar, se firman 3 ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, a los 13 días del mes de diciembre de 2018.-

MARIA ANGELICA MACCAGNOLI  
ABOGADA  
MAT. L.º XXXI - F.º 642

GUILLERMO ALBERTO CASARINI  
ABOGADO  
Mat. Prov. L.º XXII - F.º 10º

JORGE E. MATTOS  
ABOGADO  
MAT. PROV. L.º XVII - F.º 4  
C.S.J.N. F.º 67 - F.º 53

DR. FRANCO DIMONACO  
ABOGADO  
MAT. L.º XLIII - F.º 384

ALEXIS W. WEITEMEIER  
ABOGADO  
MAT. L.º XL - F.º 205

PATRICIO N. LONGO  
ABOGADO  
MAT. PROV. L.º XLVII - F.º 259

ANDRES MARCATO  
ABOGADO  
Mat. Prov. L.º XLVII - F.º 126  
Mat. Fed. T.º 404 - F.º 967

CARLOS G. TORRES e SOUZA  
ABOGADO  
MAT. XY - F.º 100  
MAT. T.º 9 - F.º 100  
C.A.B. - C.S.J.N.

Ma. Victoria Aquino del Castillo  
ABOGADA  
Ltrno. XL Folio 258

MARIO L. DUCER

CONFIRMA  
PILAY SA

MAILEN D'ATRI  
ABOGADA  
MAT. L.º XVI - F.º 201  
Cel. 03 852680

Juzg. 1º Inst. Dist. Civ. y Com. N° 1  
N° 17195 Presentado y puesto a  
despacho 13 DIC 2018 12:45 hs.  
Firma de letrado. Conste