

SEÑOR  
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.  
E. S. D.

Ciudad.

**Ref.: REFORMA DE LA DEMANDA DEL PROCESO O ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE BETULIA DE LA CONCEPCION BOADA BALAGUERA contra PRABYC INGENIEROS S.A.S Y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. – COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO F-A 3007 FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA.**

**Radicado: 2019-542**

**CÉSAR ANDRÉS MARTÍNEZ CARVAJAL**, mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.210.710 de Bogotá D.C., y portador de la tarjeta profesional N° 176.441 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial de **BETULIA DE LA CONCEPCIÓN BOHADA BALAGUERA**, identificada con cédula de ciudadanía N° 60.323.999, domiciliada en Bogotá D.C., por medio del presente escrito, me permito formular ante su Despacho **ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**, de conformidad con la Ley 1480 de 2011 y artículo 24 de la Ley 1564 de 2012, en contra de las siguientes sociedades: (1) la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. – en calidad de VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO F-A 3007 FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA** domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT 800.155.413-6, a quien acude en calidad de **FIDUCIARIO**; y (2) la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.** domiciliada en Bogotá, identificada con NIT 800.173.155-7, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con ocasión del incumplimiento del contrato **CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2** siendo beneficiario de área **BETULIA DE LA CONCEPCIÓN BOHADA BALAGUERA**; incumplimiento al cual se hará referencia a continuación:

### HECHOS

1. Mediante documento privado de fecha treinta (30) de septiembre de 2013 se celebró contrato de fiducia mercantil entre **BD BARRANQUILLA S.A.S** En calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A** (sociedad constituida mediante escritura pública 1376 del 19 de febrero del 1992 de la notaria 10 de Cali) en calidad de **FIDUCIARIO**, en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2**.
2. Mi poderdante suscribió **CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2**.
3. Las partes que hacen parte del contrato referido son:

- a. **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA** quien para todos los efectos contractuales se denominará **ACCIÓN**.
- b. **BD BARRANQUILLA S.A.S.** identificada con NIT 900.606.641-8., es una sociedad constituida mediante acta No. 1 de accionistas único del 28 de febrero de 2013, inscrita el 6 de marzo de 2013 bajo el número 01711823, según consta en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad expedido por la cámara de comercio de Bogotá. En calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- c. El Constituyente o Beneficiario de Área **BETULIA DE LA CONCEPCIÓN BOHADA BALAGUERA**, identificada con cédula de ciudadanía 60.323.999
4. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obligó en virtud del **CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2.**, a: desarrollar bajo su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera, comercial y administrativa, la construcción de treinta y siete (37) Bodegas Comerciales de aproximadamente veintiocho mil ciento noventa y tres metros cuadrados (28.193 m<sup>2</sup>) en total y sus correspondientes parqueaderos.
5. La señora **BETULIA DE LA CONCEPCIÓN BOHADA BALAGUERA** en calidad de el Constituyente o Beneficiario de Área, realizó, en cumplimiento del contrato celebrado, pagos que ascienden a la suma de **OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE (\$832.302.427)**, distribuidos de la siguiente forma:

CONSIGNACIÓN No.	FECHA	VALOR
1	30/04/14	\$441.804.509
2	16/07/14	\$27.187.984
3	22/07/14	\$200.000.000
4	1/10/14	\$13.593.992
5	31/10/14	\$13.593.992
6	22/12/14	\$54.375.968
7	5/03/15	\$13.370.000
8	7/04/15	\$13.593.993
9	23/04/15	\$40.781.979
10	23/07/15	\$14.000.000
<b>TOTAL</b>		<b>\$832.302.417</b>

6. En el **CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2.**, nunca se suministró

información clara y precisa del cumplimiento de las obligaciones de las aquí demandadas, ya que entre otras se omitió precisar aspectos fundamentales como:

- a. No se estableció un plazo cierto para la entrega del inmueble adquirido.
  - b. No se determinó una obligación clara frente a la responsabilidad de cada una de las demandadas por el inmueble que estaba adquiriendo la aquí demandante.
  - c. De manera ventajosa, simplemente se estableció un plazo para la entrega de los recursos del fiduciario al fideicomitente, pero más allá, nada se informó, como era deber de las aquí demandadas acerca de un plazo cierto de entrega del objeto contratado, en este caso la bodega ya mencionada.
7. Como quiera que pasaron 5 años sin que la bodega A3 adquirida en el negocio anteriormente referenciado hubiera sido entregada, y como el contrato impuesto por las demandadas no establecía ninguna clase de plazo o consecuencia jurídica por tal incumplimiento, la señora **BETULIA DE LA CONCEPCIÓN BOHADA BALAGUERA** en el mes de julio de 2018 no tuvo otra opción que desistir del negocio jurídico celebrado, elevando comunicación escrita dirigida al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
8. A efectos de verificar a quién debía dirigir la comunicación del desistimiento, la aquí demandante solicitó certificación a la entidad fiduciaria (**ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FA-3007 FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA NIT 805.012.921 – 0**), quien en respuesta a su solicitud escrita, expidió certificación en la que se indica que **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, identificada con NIT 800.173.155 – 7, cuenta con una participación en calidad de Beneficiario y Fideicomitente correspondiente al 100%.
9. En ejercicio de sus facultades como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, mediante documento escrito fechado de 27 de julio de 2018, la sociedad **PRABYC INGENIEROS** se allanó a la solicitud de mi poderdante y **ACEPTÓ EL DESISTIMIENTO SIN PENALIDAD, FIJANDO UNAS CONDICIONES ESPECIALES, DIFERENTES A LAS DEL CONTRATO DE FIDUCIA**, plenamente válido y exigible por la vía procesal que aquí se inicia.
10. Las condiciones del desistimiento fijadas por parte de **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y aceptadas por la aquí demandante fueron:
- I. Aceptamos su desistimiento sin penalidad.
  - II. La devolución de los recursos aportados se realizará a través de la fiduciaria en aproximadamente 90 días, en la cuenta bancaria autorizada o en cheque a su nombre.
  - III. Procederemos a informar a la fiduciaria del desistimiento con el fin de iniciar el trámite correspondiente.
  - IV. Por lo anterior quedamos en libertad de ofrecer el inmueble a terceros.

11. Pasados los 90 días acordados en el compromiso de pago emitido por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (PRABYC INGENIEROS)** se presentó un incumplimiento respecto de las obligaciones indicadas con los numerales II y II del acápite anterior, relacionadas con la devolución de los dineros aportados por **BETULIA DE LA CONCEPCIÓN BOHADA BALAGUERA** y la notificación a la Fiduciaria, encontrándose desde ese momento y hasta la fecha insolutas las obligaciones allí adquiridas.
12. En comunicación de fecha 12 de marzo de 2019, la aquí demandante requirió al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (PRABYC INGENIEROS)** para que cumpliera con su compromiso de devolución del dinero o para que le entregara la bodega.
13. En respuesta a la comunicación previamente referida, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (PRABYC INGENIEROS)**, respondió de manera negativa a la solicitud de entrega de la bodega, argumentando que la señora Boada ya había desistido del negocio.
14. De la misma forma y desconociendo el compromiso adquirido en la comunicación indicada en el hecho 10 del presente escrito, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (PRABYC INGENIEROS)** respondió de manera negativa a la solicitud de devolución del dinero, poniéndole de presente la cláusula décima del contrato de fiducia denominado "**FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2**" que estipula unas condiciones para el reembolso de los dineros en caso de desistimiento, que son el descuento de una penalidad y la condición de existir fondos líquidos, so pena de tener que esperar la vinculación de otro beneficiario.

*"CLAUSULA DÉCIMA: Si LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA solicitan la terminación del presente contrato y por tanto la devolución de los recursos aportados después de cumplidas las condiciones contenidas en el numeral 8.1. de la cláusula octava del contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO para la culminación ETAPA PRE OPERATIVA que son los mismos establecidos en la cláusula cuarta del contrato de vinculación y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las acreditó dentro del término establecido para ello en el contrato, ACCIÓN devolverá los recursos junto con los rendimientos generados mediante cheque girado a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCIÓN en la ciudad de Bogotá, previo el descuento del valor establecido en la cláusula anterior, el gravamen a los movimientos financieros y de la comisión de administración de la fiduciaria. Lo anterior se realizará siempre que hubieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, en caso contrario, BENEFICIARIOS DE ÁREA deberán esperar a que se vincule un tercero a la (s) unidad (es) establecidas en la parte inicial del presente contrato, para lo cual el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir una carta a la FIDUCIARIA indicando el valor a devolver a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y el valor a retener a título de pena."*

15. En aras de verificar su estatus frente al contrato de fiducia suscrito, la aquí demandante solicitó a la entidad fiduciaria se lo corroborara. Es así como en comunicación fechada el 5 de agosto de 2019, la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. indicó que la señora **BETULIA DE LA CONCEPCIÓN BOHADA BALAGUERA** aún se encuentra vinculada al **FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2**, lo cual evidencia el incumplimiento de parte del fideicomitente desarrollador PRBYC INGENIEROS de efectuar la notificación del desistimiento, como se había comprometido en la citada comunicación del hecho 10.
16. Desde el 28 de julio de 2018, se encuentra vencido el plazo fijado por las partes para la notificación de la aceptación por parte de **PRBYC INGENIEROS** del desistimiento de la demandante, con lo que se configuraría la "devolución del bien".
17. Desde el 28 de septiembre de 2018, se encuentra vencido el plazo de 90 días fijado por las partes para la devolución de la sumas adeudadas a la aquí demandante, así como la notificación de la aceptación del desistimiento de la demandante, con lo que se configuraría la "devolución del bien".
18. **EL CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2**, fue una minuta impuesta por parte de los demandados, su clausulado en su totalidad fue redactado y no discutido con la aquí demandante, quien simplemente se allanó a diligenciar un formulario encabezado, como es la costumbre mercantil en este tipo de casos.
19. La aquí demandante ostenta la calidad de consumidora en los términos establecidos en el estatuto del consumidor, ley 1480 de 2011.

### PRETENSIONES

Fundamentado en los anteriores hechos y en los fundamentos de derecho que en el acápite correspondiente expondré, solicito a usted señor Juez hacer las siguientes declaraciones y condenas al momento de proferir el fallo:

**PRIMERA:** Que se declare **INEFICAZ DE PLENO DERECHO** la **CLÁUSULA DÉCIMA** del contrato de fiducia denominado "**FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2**" por haber sido configurada de manera **ABUSIVA** por las aquí demandadas, en los términos del artículo 43 de la ley 1480 de 2011, al establecer unas condiciones de enorme desequilibrio injustificado en perjuicio del aquí demandante en calidad de consumidor.

**SEGUNDA:** Que como consecuencia de la anterior declaración se **CONDENE** solidariamente a las sociedades aquí demandadas a pagarle a la demandante las siguientes sumas de dinero:

- 2.1. La suma de **OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$832.302.417)** por concepto de la devolución de los aportes efectuados por la aquí demandante al contrato de fiducia denominado "**FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2**", en cumplimiento del desistimiento solicitado

por la demandante y aceptado por la sociedad **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

- 2.2. Los intereses de mora a la tasa máxima de interés moratorio vigente en el momento en que se efectúe el pago, sobre la suma descrita en el párrafo anterior, causados desde el 27 de julio de 2018, fecha en que **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (PRBYC INGENIEROS)** aceptó el desistimiento o desde la fecha que se pruebe en este proceso, y hasta la fecha en que se haga efectiva la devolución del dinero entregado por la aquí demandante.

**TERCERA:** Que se hagan las declaraciones y condenas, *ultra y extra petita*, en los términos del artículo 58, numeral 9 de la Ley 1480 de 2011.

**CUARTA:** Que se condene a la sociedad demandada a pagar las costas del proceso, incluyendo las agencias en derecho.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho de la presente demanda en los artículos 43 y 56 la Ley 1480 de 2011 y el artículo 24 de la Ley 1564 de 2012.

### C U A N T I A Y JURAMENTO ESTIMATORIO

Estimo bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la presentación de esta demanda, que el valor de las pretensiones asciende a la suma aproximada de **OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$832.302.417)** más los intereses moratorios, tal y como se evidencia en los recibos de consignación que se relacionan a continuación:

CONSIGNACIÓN No.	FECHA	VALOR
1	30/04/14	\$441.804.509
2	16/07/14	\$27.187.984
3	22/07/14	\$200.000.000
4	1/10/14	\$13.593.992
5	31/10/14	\$13.593.992
6	22/12/14	\$54.375.968
7	5/03/15	\$13.370.000
8	7/04/15	\$13.593.993
9	23/04/15	\$40.781.979

10	23/07/15	\$14.000.000
TOTAL		\$832.302.417

### PRUEBAS

Solicito al Despacho tener como prueba las siguientes:

#### DOCUMENTALES (ya reposan en el expediente)

1. Copia del contrato de fiducia denominado "FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2".
2. Copia de las 10 consignaciones efectuadas a favor de las demandadas, en cumplimiento del contrato de fiducia denominado "FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2".
3. Copia de la respuesta al derecho de petición por parte de la sociedad Prabyc Ingenieros de fecha 27 de julio de 2018.
4. Copia de la respuesta al derecho de petición por parte de la sociedad Prabyc Ingenieros, de fecha 13 de marzo de 2019.
5. Derecho de petición presentado por la demandante el día 15 de julio de 2019 dirigido a la sociedad Prabyc Ingenieros.
6. Derecho de petición presentado por la demandante el día 15 de julio de 2019 dirigido a la sociedad Acción Fiduciaria.
7. Constancia de vinculación de la demandante al 29 de julio de 2019 al fideicomiso

#### PRUEBA NUEVA - TESTIMONIAL

1. **Hugo Hugo Armando Cubillos Marroquín**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N° 80.223.115 de Bogotá, su domicilio, residencia o lugar en donde puede ser citado es la Carrera 41 N° 2B - 06 piso 3 de la ciudad de Bogotá, quien ante su honorable Despacho puede dar testimonio de los hechos: 6.

#### INTERROGATORIO DE PARTE

Le solicito ordenar y hacer comparecer a su Despacho al representante legal de cada una de las sociedades demandadas, (1) **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** – en calidad de **VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO F-A 3007 FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA;** y (2) la sociedad **PRABYC INGENIEROS S.A.S.** o quien haga sus veces, para que en audiencia pública contesten el interrogatorio que verbalmente o mediante cuestionario escrito les formularé sobre los hechos de la demanda, así como para

que también en dicha diligencia, con fundamento en el artículo 265 y siguientes del Código General del Proceso.

**ANEXOS**

- 1. Poder que se me otorgó para actuar.
- 2. Los documentos enunciados como pruebas.
- 3. Certificado de existencia y representación de Prabyc Ingenieros SAS
- 4. Certificado de existencia y representación de Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
- 5. Los documentos anunciados en el acápite de pruebas.

**NOTIFICACIONES**

• **La demandante y el suscrito:**

Recibiremos notificaciones en la Carrera 12 # 96-23 Oficina 202, Bogotá D.C. Teléfonos: 2108762.

Email: [c.martinez@grupojuridicoarce.org](mailto:c.martinez@grupojuridicoarce.org)

• **Las demandadas:**

Acción Sociedad Fiduciaria S.A.

- Dirección de Notificación Judicial: Calle 85 # 9 – 65
- E-mail de Notificación judicial: [NOTIJUDICIAL@ACCION.COM.CO](mailto:NOTIJUDICIAL@ACCION.COM.CO)

Prabyc S.A.S.

- Dirección de Notificación Judicial: Carrera 16 # 93 A – 36 Of. 701
- E-mail de notificación judicial: [prabyc@prabyc.com.co](mailto:prabyc@prabyc.com.co)

Atentamente,

**CÉSAR ANDRÉS MARTÍNEZ CARVAJAL**  
C.C. No.: 80.210.710 de Bogotá  
T.P. No.: 176.441 del C.S. de la J.

SEÑOR  
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.  
E. S. D.

Ref.: PROCESO O ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR DE  
BETULIA DE LA CONCEPCION BOADA BALAGUERA contra PRBYC  
INGENIEROS S.A.S Y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. - COMO  
VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO F-A 3007  
FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA.

ASUNTO: REFORMA DE LA DEMANDA

RADICADO: 2019-542

CÉSAR ANDRÉS MARTÍNEZ CARVAJAL, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado de la parte accionante en el proceso de la referencia, respetuosamente me permito reformar la demanda en referencia (por cuanto se cumplen los presupuestos consagrados en el artículo 93 del código general del proceso), en los siguientes términos:

1. En la demanda inicial el suscrito en el acápite de pruebas no solicitó el decreto y practica de pruebas testimoniales.
2. La reforma que ahora invoco tiene por objeto incluir en el acápite de pruebas, nuevas pruebas de carácter testimonial, solicitando que sean decretados y practicados por este honorable Despacho.

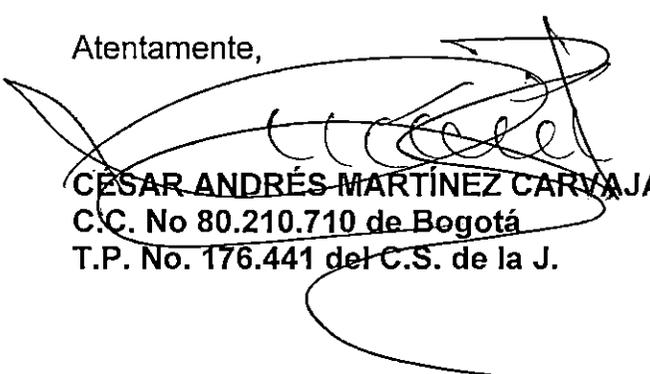
Hugo Armando Cubillos Marroquín, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N° 80.223.115 de Bogotá, su domicilio, residencia o lugar en donde puede ser citado es la Carrera 41 N° 2B - 06 piso 3 de la ciudad de Bogotá, quien ante su honorable Despacho puede dar testimonio de los hechos: 6.

3. El resto de la demanda formulada inicialmente queda tal cual fue presentada.

Esta reforma se presenta en tiempo, para lo cual solicito dar el traslado correspondiente al demandado ya notificado, prosiguiendo el trámite procesal respectivo.

Del. Señor Juez,

Atentamente,

  
CÉSAR ANDRÉS MARTÍNEZ CARVAJAL  
C.C. No 80.210.710 de Bogotá  
T.P. No. 176.441 del C.S. de la J.

**INFORME SECRETARIAL.-**

PROCESO No. 2019-00654

10 de marzo de 2020, en la fecha al Despacho del señor Juez con el anterior escrito de reforma de la demanda con copias traslado y archivo, se agrega al expediente el cual se encuentra al despacho. Sírvase proveer.



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO  
Secretario

(2)

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., 10 JUL 2020

Proceso N° 2019-542

Se admite la reforma de la demanda obrante a folios 309-317.

De ella y sus anexos, se ordena correr traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días. Notifíquese este proveído al extremo pasivo por anotación en Estado conforme lo consagra el numeral 4° del artículo 93 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE,

  
NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ  
Juez

A.D

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO  
Bogotá, D.C.  
Notificación por estado  
La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO  
No. 036  
Fijado hoy 13 JUL 2020  
LUIS EDUARDO MORENO MOYANO  
Secretario

