REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO DIECISÉIS (16) CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 110013103016-**2016**-00**696**-00

Profiere el Despacho sentencia escrita dentro del asunto de la referencia, en virtud de lo previsto en el inicio 3° del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso y conforme a lo decidido en la audiencia celebrada el pasado 18 de octubre[1].

I. ANTECEDENTES

1. Demanda principal:

1.1. Pretensiones: Las sociedades PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S., y PRYLOC S.A.S., actuando mediante apoderado judicial instauraron demanda declarativa de responsabilidad civil contractual contra FRANCOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ y ROSMERY TORRES SÁENZ, solicitando, en compendio, (i) declarar la existencia de un contrato de transacción celebrado entre las partes el 3 de diciembre de 2015; (ii) declarar que los demandados incumplieron con lo acordado en el citado convenio; (iii) declarar que las demandantes son las contratantes cumplidas y, en consecuencia, (iv) declarar que las accionantes no se encuentran obligadas a cancelar a favor del señor Cavard Martínez la suma de $15.4000´000.000; (v) condenar a los demandados a pagar los perjuicios patrimoniales descritos en la transacción; (vi) condenar al demandado a perder los derechos pactados a su favor en el contrato de transacción, esto es, la suma de $16.000´000.000, para lo cual deberá devolver la suma de $600´000.000, y su derecho de participación en las utilidades del proyecto estimadas en $3.600´000.000; (vii) ordenar la desvinculación del accionado Cavard Martínez como beneficiario del piso 9° del proyecto inmobiliario y (viii) condenar al demandado cancelar la suma de $600´000.000 a título de cláusula penal[2].

1.2. Actuación procesal: La demanda fue asignada por reparto a este Despacho, por lo que, en auto de 11 de marzo de 2017 se admitió la misma[3].

El señor François Roger Cavard Martínez una vez notificado de la anterior decisión, contestó la demanda objetando el juramento estimatorio y proponiendo las excepciones de mérito denominadas *“contrato no cumplido”*, *“lo que se le imputa al demandado no constituye incumplimiento”*

---

[1] Archivo 056 del cuaderno principal del expediente digital.
[2] Fls. 158 a 160 del cuaderno principal – páginas 280 a 282 del archivo 001 del cuaderno principal.
[3] Fl. 211 *ejusdem* – página 352 del archivo 001.

y *"falta de legitimación en la causa por pasiva de la codemandada Rosmery Torres Sáenz"*[4]. Igualmente impetró demanda en reconvención.

De otra parte, la demandada Rosmery Torres Sáenz en la oportunidad procesal contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, pero no invocó ningún medio exceptivo de forma concreta[5].

Las sociedades demandantes se pronunciaron frente a la contestación de la demanda y los medios exceptivos propuestos por su contraparte, oponiéndose a su prosperidad[6].

2. Demanda de reconvención:

2.1. Pretensiones: El señor FRANCOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ, actuando mediante apoderado judicial impetró demanda de reconvención contra PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S., y PRYLOC S.A.S., solicitando, en compendio, (i) declarar que las sociedades demandadas incumplieron el contrato de transacción del 3 de diciembre de 2015; (ii) ordenar el cumplimiento del convenio conforme lo dispone el artículo 1546 del Código Civil; (iii) condenar a las accionadas al pago de los perjuicios ocasionados por concepto de daño emergente y lucro cesante; (iv) condenar a las demandadas cancelar las sumas de $15.400.000.000 y $3.600´000.000 junto a los intereses de mora causados desde el 30 de abril de 2016[7].

2.2. Actuación procesal: La demanda de reconvención fue admitida mediante auto del 13 de marzo de 2018, ordenándose su notificación por anotación en el estado y concediendo el término de 20 días para dar contestación[8]

Las sociedades demandadas en reconvención una vez notificadas contestaros la demanda objetando el juramento estimatorio y proponiendo las excepciones de mérito denominadas *"contrato no cumplido"*, *"del incumplimiento del contrato de transacción y la autonomía privada de la negociación"*, *"cobro de lo no debido"* y *"buena fe por parte de las sociedades en la ejecución del contrato de transacción"*[9].

3. Actuaciones comunes:

Integrado el contradictorio y surtidos los traslados ordenados en la ley procesal, en auto del 6 de febrero del año en curso se convocó a las partes para adelantar la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso[10].

---

[4] Fls. 350 a 375 del cuaderno principal 1 A – páginas 52 a 77 del archivo 002.
[5] Fls. 420 a 442 del cuaderno principal 1 A – Páginas 137 a 159 del archivo 002.
[6] Fls. 454 a 457, 478 a 481, 514 a 521, 524 a 533 del cuaderno principal 1 A.
[7] Fls. 49 a 60 del cuaderno de reconvención – Páginas 51 a 62 del archivo 01 cuaderno reconvención.
[8] Fl. 95 del cuaderno 3 reconvención – página 97 del archivo 01.
[9] Fls. 65 a 94 del cuaderno 3 de reconvención – Páginas 67 a 124 del archivo 01.
[10] Archivo 013.

Después de agotarse las etapas de la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento[11], se dispuso que en el asunto se dictaría sentencia por escrito, sin que las partes se opusieran a esta determinación[12].

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales: Ha de partir esta instancia por admitir la presencia de los presupuestos procesales que permiten un pronunciamiento de fondo sobre el caso sometido a consideración, pues, en efecto, la demanda reúne las exigencias formales; la competencia de este despacho para conocer del asunto no merece reparo alguno ante la materialización de la integridad de sus factores y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian sin objeción.

2. Problema Jurídico: Decantado lo precedente, y atendiendo a lo expresado en las demandas, sus contestaciones y al momento de descorrerse las excepciones de mérito respectivamente, así como también en la audiencia inicial de este proceso, se observa que el objeto del presente asunto se reduce en determinar lo siguiente: i) si existe válidamente un contrato de *transacción* suscrito entre las partes, ii) si el demandado incumplió alguna de las obligaciones previamente establecidas y, a su vez, si la demandante es contratista cumplida, y iii) sí se torna procedente su resolución [demanda principal] o su cumplimiento [demanda en reconvención].

3. Así pues, se encuentra que la controversia planteada dentro del presente asunto gira en torno a la responsabilidad civil contractual, la cual se origina en una obligación o vínculo previamente establecido y, por consiguiente, tiene su fuente en la voluntad de las partes; por ello, cuando se incumple o se ejecuta defectuosamente un contrato, la obligación correlativa de indemnizar perjuicios emana del mismo.

El contrato constituye la máxima manifestación de la autonomía de la voluntad privada, en la medida que en ésta los sujetos tienen la facultad de elegir si celebran o no determinado acto o negocio jurídico, con quién realizarlo y estipular las cláusulas llamadas a regular la relación así creada, sin perjuicio –como ha dicho la jurisprudencia nacional-, de comportamientos irregulares que eventualmente pudieran darse con ocasión del ejercicio del llamado poder de negociación.

La Corte Suprema de Justicia ha precisado que la facultad de reclamar el cumplimiento contractual "*requiere la presencia de varios presupuestos o requisitos que, aunque no generan unanimidad en la doctrina, se han concretado tradicionalmente en la existencia de un contrato bilateral válido, el incumplimiento de uno de los contratantes y el cumplimiento o la disposición a cumplir del otro*"[13]. La misma Corporación ha enseñado que:

> ***"La acción de cumplimiento de un contrato (C.C. art. 1.546 inciso 2°) corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte sus obligaciones contractuales, porque de este cumplimiento surge el derecho***

[11] Archivos 028, 032, 038, 044 y 056.
[12] Archivo 056.
[13] CSJ., sent. de diciembre 18 de 2009, exp. 09616.

> ***de exigir que los demás cumplan las suyas;*** *de modo que para el ejercicio legalmente correcto de esta acción no basta que el demandado haya dejado de cumplir las prestaciones a que se obligó, sino que es indispensable también que se haya colocado en estado legal de mora, que es condición previa de exigibilidad, para lo cual es preciso que el contratante demandante haya cumplido por su parte las obligaciones que el contrato bilateral le imponía o que está pronto a cumplirlas en la forma y tiempo debido, porque de otra manera el demandado no sería moroso en virtud del principio consignado en el artículo 1.609 C. Civil, que en forma positiva el aforismo de que "la mora purga la mora". Y como dice el profesor Alexandri Rodríguez, si el comprador tiene un plazo para pagar y el comprador otro para entregar, y ambos dejan pasar sus plazos, ninguno de los dos está en mora, porque la mora del uno purga la mora del otro"*[14]*.*

Tratándose de una relación contractual de cuyo incumplimiento se pretende obtener una indemnización, la doctrina y la jurisprudencia concuerdan en afirmar que es necesaria la concurrencia de los siguientes presupuestos: (i) existencia de un contrato bilateral válido; (ii) que quien ejercita la acción haya cumplido sus obligaciones, o se hubiese allanado a cumplirlas [a menos que el cumplimiento de éstas dependa del cumplimiento anterior de la contraparte]; (iii) el perjuicio que se causó; y (iv) incumplimiento culposo del demandado de una obligación. Con todo, se destaca, radica en cabeza del demandante la carga de la prueba de acreditar dichas exigencias, de tal suerte que, si no se comprueba alguna de ellas, las pretensiones de la demanda se tornan inviables.

En acciones como la que nos convoca, se puede afirmar que quien incumple una obligación surgida de un contrato bilateral, queda sometido a las acciones resolutoria o de cumplimiento que, alternativamente, puede plantear el contratante cumplido, quien también tiene derecho a reclamar, como consecuencia de una cualquiera de ellas, el resarcimiento del daño que se le hubiere ocasionado, como así lo establecen los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio.

Se trata de una regla que encuentra justificación en el carácter normativo que tienen los contratos [artículo 1602 del C.C.], de suerte que si uno de los contratantes viola o transgrede la ley contractual, la parte cumplida -y sólo ella- queda habilitada para pedir que se rompa el vínculo obligacional, en orden a que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de la celebración del negocio jurídico, o para demandar que se cumpla el respectivo deber de prestación por parte del infractor.

En compendio, puede sostenerse que, como así lo ha dicho la jurisprudencia, para legitimarse en el ejercicio de la acción de cumplimiento, el demandante debe acreditar que fue un contratante cumplido, esto es, que honró las obligaciones que contrajo para con la otra parte, o que estuvo presto a hacerlo en los términos acordados. Al fin y al cabo, como en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora por dejar de cumplir sus obligaciones, mientras el otro no atienda las propias de la manera y en la época previstas [artículo 1609 ib.], la resolución del negocio jurídico "*no opera sino cuando uno de los contratantes cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del plazo y modo estipulados, y cuando el otro, por un acto de su voluntad, no obstante el cumplimiento de*

[14] CSJ. Sentencia del 13 de julio de 1946.

la contraparte, cuando es el caso, ha dejado de cumplir con lo pactado, en la forma y tiempo debidos"[15], lo que pone de relieve que dicha acción, la resolutoria, "*corresponde exclusivamente al contratante que ha cumplido por su parte con sus obligaciones contractuales*"[16].

Como lo ha dicho la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

> *"[La] parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que '…el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor…' (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y siguientes)" (sentencia de casación civil de 7 de marzo de 2000, exp. 5319)."*

4. Descendiendo al caso concreto, en primer lugar, se verificará la existencia del contrato de *transacción*, del cual se solicita su resolución por incumplimiento del demandado.

De las demandas, principal y reconvención, y sus respectivas contestaciones, se extrae que no existe controversia alguna que el 3 de diciembre de 2015 el señor Elio D´Angelo en su calidad de representante legal de la sociedad Especialmente S.A.S., la cual es representante de (i) Promotora Air Port Plaza S.A.S.; (ii) el señor Giorgio Gradona como representante de Pryolac S.A.S.; (iii) el señor François Roger Cavard Martínez en su calidad de tradente y (iv) Rosmery Torres Sáenz como apoderada del tradente, suscribieron contrato de transacción, el cual tenía por objeto, según su cláusula primera, *transar cualquier controversia contractual, litigio presente o futuro que se llegare a presentar relacionados directamente con el contrato de fiducia, el fideicomiso; el acuerdo de colaboración empresarial y en general cualquier obligación, acreencia o deuda, derecho o deber contenidos en dichos documentos o no, relacionado con el Proyecto*[17].

Conforme al artículo 2469 del Código Civil la transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual. No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa y solo la persona capaz de disponer de los objetos comprendidos en la transacción podrá llegar a este tipo de acuerdos [art. 2470].

Los artículos 2483 y 2484 *ejusdem* señalan que la transacción configura la cosa juzgada en última instancia y solo surte efectos entre los contratantes, precisándose en el artículo 2471 que todo mandatario necesita de poder especial para transigir.

Así las cosas, estamos ante un contrato válidamente celebrado entre

---

[15] Consultar G.J. LV, 585.
[16] C.J. LX, 686; XC, 79. CSJ; SC4801-2020 del 7 de diciembre de 2020.
[17] Fl. 91 del cuaderno 1 – páginas 158 a 162 del archivo 001

las partes ya que (i) tiene como objeto terminar litigios pendientes y precaver los eventuales, (ii) relacionados con el proyecto Fidecomiso Marco Air Porto Plaza Cartagena [constituido el 28/02/2014], sobre los cuales existen una serie de convenios y derechos que son objeto de disposición de las partes [derecho de propiedad, beneficios del fideicomiso y créditos o acreencias] y (iii) el acuerdo tiene efectos de cosa juzgada, pues pretende finiquitar las controversias surgidas al momento de su suscripción [03/12/2015], fijándose unas nuevas reglas y suscribiéndose nuevos convenios, que modifican los acuerdos del fideicomiso y la participación de los contratantes.

En ese orden, ante un contrato válido y que tiene efectos jurídicos, se entrará a estudiar el segundo de los elementos de la responsabilidad contractual, esto es, la existencia del incumplimiento que denuncia cada contratante, así como su propio cumplimiento, no obstante, previamente se revisará la legitimación en la causa por pasiva de la demandada ROSMERY TORRES SÁENZ, ya que la misma, según el acuerdo, actuó como apoderada del señor FRANCOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ.

5. En los eventos de incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones derivadas de un acuerdo, el acreedor cuenta con la acción de cumplimiento o de resolución, ya que los convenientes están llamados a atender las prestaciones a su cargo en los tiempos y formas debidos, so pena de hacerse acreedores a las sanciones que de su omisión emerjan. Quien concurre a la reclamación con soporte en la responsabilidad contractual estará compelido a soportar sus pretensiones en los supuestos fácticos que evidencien la satisfacción de los mentados presupuestos.

En el contrato objeto de litigio, se señala expresamente que la señora Rosmery Torres Sáenz actúa como representante del señor CAVARD MARTÍNEZ, quien es el tradente y quien realmente tiene la disposición sobre los derechos transados, estipulándose que cada una de las obligaciones a cargo del tradente [clausulas 2 a 5], serían cumplidas individual y conjuntamente con la apoderada.

En ese orden, el ingreso de la señora TORRES SÁENZ a esta relación, tanto contractual como procesal, se debe a que la misma ha actuado únicamente en calidad de vocera judicial del codemandado CAVARD MARTÍNEZ de las acciones legales a las que se hace mención en el acuerdo de transacción, teniendo este último la facultad de terminar el mandato de forma unilateral, y ser representado por otro profesional en cada uno de los procesos, ya que no existe poder general otorgado a través de escritura pública a favor de la abogada.

Sobre el particular, el artículo 2142 del Código Civil señala que el mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos **por cuenta y riesgo de la primera**.

Siguiendo lo consagrado en el artículo 2470 del Código Civil, la transacción solo puede ser perfeccionada por aquellos que tienen disposición de los objetos comprendidos en la transacción, resultando

intranscendente que las obligaciones del demandado se tuvieran que cumplir de forma conjunta e individual, pues es reiterativo dicho mandato, ya que la señora TORRES SÁENZ, desde que se identifican las partes, actúa en nombre y representación del señor CAVARD MARTÍNEZ, quien igualmente suscribe el documento. Se observa más una reiteración de la obligación en cabeza de este último, pues se itera, este es el único que tiene disposición sobre los derechos transados, teniendo la posibilidad de culminar con el contrato y directamente dar cabal cumplimiento a sus compromisos.

Adicionalmente, si bien a la abogada se le habían conferido varios poderes para representar al demandado en los diferentes procesos iniciados contra las accionantes por el desarrollo del proyecto inmobiliario, no se allegó constancia que el señor CAVARD MARTÍNEZ confirió poder especial para hacer el acuerdo de transacción [art. 2471], ya que, el firmó directamente el convenio.

En consecuencia, y tal como lo señaló el apoderado del demandado[18], se configura una falta de legitimación en la causa por pasiva frente a la demandada ROSMERY TORRES SÁENZ, ya que esta solo se comprometió única y exclusivamente como apoderada del señor CAVARD MARTÍNEZ, sin que exista algún tipo de responsabilidad de tipo personal de la abogada frente a las accionantes principales, al margen de su posible responsabilidad con su poderdante.

Atendiendo que la profesional del derecho contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, pero sin proponer excepción alguna, la falta de legitimación en la causa por pasiva se declarará de oficio conforme lo permite el artículo 282 del estatuto procesal general, sin condena en costas a favor de la señora TORRES SÁENZ por no presentar defensas ni aparecer causadas como lo exige el artículo 365 *ejusdem*.

6. Establecido que la relación contractual objeto de controversia se circunscribe únicamente entre PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S., PRYLOC S.A.S., y FRANCOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ, procede el Despacho a estudiar el segundo requisito para que se configure la responsabilidad civil deprecada, esto es, cuál es el incumplimiento que realmente se configuró, pues cada parte acusa al otro de incumplido, a cargo de quién estaba la obligación dejada de ejecutar y si la contraparte ya había honrado sus compromisos o estaba presto a hacerlo.

Si bien se hace necesario revisar los antecedentes del contrato de transacción, para entender su naturaleza y finalidad, es de advertir que el Juzgado no se pronunciará sobre la validez, legalidad o incumplimiento de los anteriores convenios en respecto del principio de congruencia [art. 281 C.G.P.], ya que los mismos no están relacionados en las pretensiones de las demandas [principal y reconvención] y, en todo caso, el acuerdo transaccional precisamente tiene la finalidad de transar todas las controversias generadas antes del 3 de diciembre de 2015, las cuales se encuentran relacionadas con el proyecto inmobiliario y fiduciario Marco Air

[18] Fls. 374 y 375 del cuaderno 1 A.

Port Plaza Cartagena, tal como se señala en la cláusula primera, siendo con este acto y los posteriores, con los que ahora se rige la relación contractual surgida entre las partes.

En ese orden, una vez revisada la documental anexada al expediente, se tiene que el vínculo negocial que ata a los extremos del litigio inició el 2 de diciembre de 2013 a través del contrato *de colaboración empresarial para el desarrollo de un proyecto inmobiliario*[19]*,* el cual tenía por objeto impulsar la construcción de un complejo inmobiliario en los predios identificados con folios N°060-176033 y 060-15501, propiedad del demandado CAVARD MARTÍNEZ, para lo cual sería necesario actuar a través de un patrimonio autónomo o fideicomiso, estableciéndose una serie de derechos y obligaciones a cargo de las partes, en especial el saneamiento de la propiedad de los inmuebles, ya que sobre los mismos pesaban garantías hipotecarias y deudas fiscales.

Para tal efecto, a través del contrato de *fiducia mercantil del fideicomiso Marco Air Port Plaza Cartagena* suscrito entre las partes y Acción Fiduciaria S.A., el 28 de febrero de 2014, se creó el citado patrimonio autónomo y se fijaron las reglas del proyecto, entre las cuales están el punto de equilibrio y la participación de los primeros contratantes[20].

Mediante escritura pública N°4258 del 2 de octubre de 2014 otorgada en la Notaría Segunda de Cartagena, el demandado CAVARD MARTINEZ, en su calidad de fideicomitente tradente, transfirió el derecho de dominio que tenía sobre los inmuebles con folios N°060-176033 y 060-15501 a favor del Fideicomiso Marco Air Port Plaza Cartagena, cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A.[21], lo cual fue registrado en las anotaciones 18 y 20 respectivamente[22].

De la documental aportada por Acción Fiduciaria, se tiene que (i) en el mes de marzo de 2017 se suscribió el contrato de *fiducia mercantil de administración fideicomiso Air Porto Plaza Cartagena – Fase Comercio,* únicamente entre las sociedades demandantes y la aludida fiduciaria, el cual también se desarrollaría en los mismos predios y (ii) el 11 de septiembre de 2015 se perfeccionó el contrato de vinculación Fideicomiso Air Port Plaza Cartagena – Fase Comercio Encargo 1200052037, respecto a los locales comerciales L37 y 38 a favor de Inversiones Unidad Páez S.A.S., por un valor de $2.700´000.000[23].

Los extremos de la litis concuerdan que entre el inicio de las relaciones contractuales en diciembre de 2013 y hasta la suscripción del acuerdo de transacción en esa misma mensualidad pero del año 2015, surgieron una serie de conflictos y controversias entre las partes relacionadas con (i) *exigencias de carácter económico que el señor FRANCOIS CAVARD y su apoderada judicial le hicieran a la promotora para que cancelara el saldo de los honorarios que el señor François Cavard le adeudaba a su apoderada*

---

[19] Fls. 19 a 25 del cuaderno 1.
[20] Fls. 26 a 38 del cuaderno 1.
[21] Fls. 41 a 44 del cuaderno 1.
[22] Fls. 78 a 83 del cuaderno 1.
[23] Archivo 043 del cuaderno principal

[hecho 5° de la demanda principal] y/o (ii) *las modificaciones unilaterales y arbitrarias que los demandantes pretendieron realizar al proyecto, especialmente en lo relacionado con la comercialización del mismo* [hecho 5° de la demanda en reconvención], por lo que, el fideicomitente tradente, el señor CAVARD, inició *distintas acciones judiciales y administrativas contra las demandadas en reconvención.*

En virtud a dichas controversias y a los procesos legales impetrados, es que las partes, de común acuerdo y en ejercicio de su autonomía, arribaron al convenio transaccional del 3 de diciembre de 2015, el cual tenía por objeto transar cualquier controversia contractual, litigio presente o futuro que se llegare a presentar relacionados directamente con el contrato de fiducia, el fideicomiso, el acuerdo de colaboración empresarial y en general cualquier obligación, acreencia o deuda, derecho o deber contenidos en dichos documentos o no, relacionado con el proyecto [cláusula 1°].

A cargo del demandado FRANCOIS CAVARD MARTINEZ estaban las siguientes obligaciones:

SEGUNDO. En consecuencia de lo anterior, y en aras de solucionar las controversias existentes El Tradente y su Apoderada se comprometen a:

2.1. El Tradente y La Apoderada se obligan desistir, renunciar o retirar de manera inmediata de cualquier acción judicial, extrajudicial, constitucional, denuncia, queja, petición o requerimiento que haya presentado contra cualquiera de Las Partes o contra terceros relacionados con el Proyecto, directamente o mediante mecanismo judiciales. En el mismo sentido la Apoderada se obliga a retirar, desistir, renunciar y levantar de manera inmediata cualquier acción judicial, extrajudicial, constitucional, denuncia, queja, petición o requerimiento que directa o como apoderada del Tradente, haya interpuesto contra cualquiera de Las Partes o contra terceros relacionados con El Proyecto.

2.2. La Apoderada y El Tradente, individual y conjuntamente, se comprometen a suscribir una comunicación amigable a todos los terceros relacionados con El Proyecto, indicando claramente que se ha llegado a un acuerdo entre las Partes, que la viabilidad del Proyecto no se encuentra en duda, que retiran cualquier afirmación o calificativo no positivo realizado de manera previa al presente documento. Esta comunicacion se anexa al presente Acuerdo (anexo 1) ya firmada por la Apoderada y El Tradente, quienes, se comprometen a enviar una relación detallada de todas las marcas, empresas, aliados del proyecto, potenciales clientes, entidades juridicas y comerciales y a todos los relacionados al Proyecto quienes fueron destinatarios de anteriores comunicaciones de cualquier indole, acción judicial, extrajudicial, constitucional, denuncia, queja, petición o requerimiento por parte de ellos. Esta relación deberá ser recibida por El Promotor a su dirección dentro de los cinco (5) días siguientes a la firma del presente Acuerdo. El Promotor queda desde ya autorizado a enviar la anexa comunicacion a quienes lo considere oportuno.

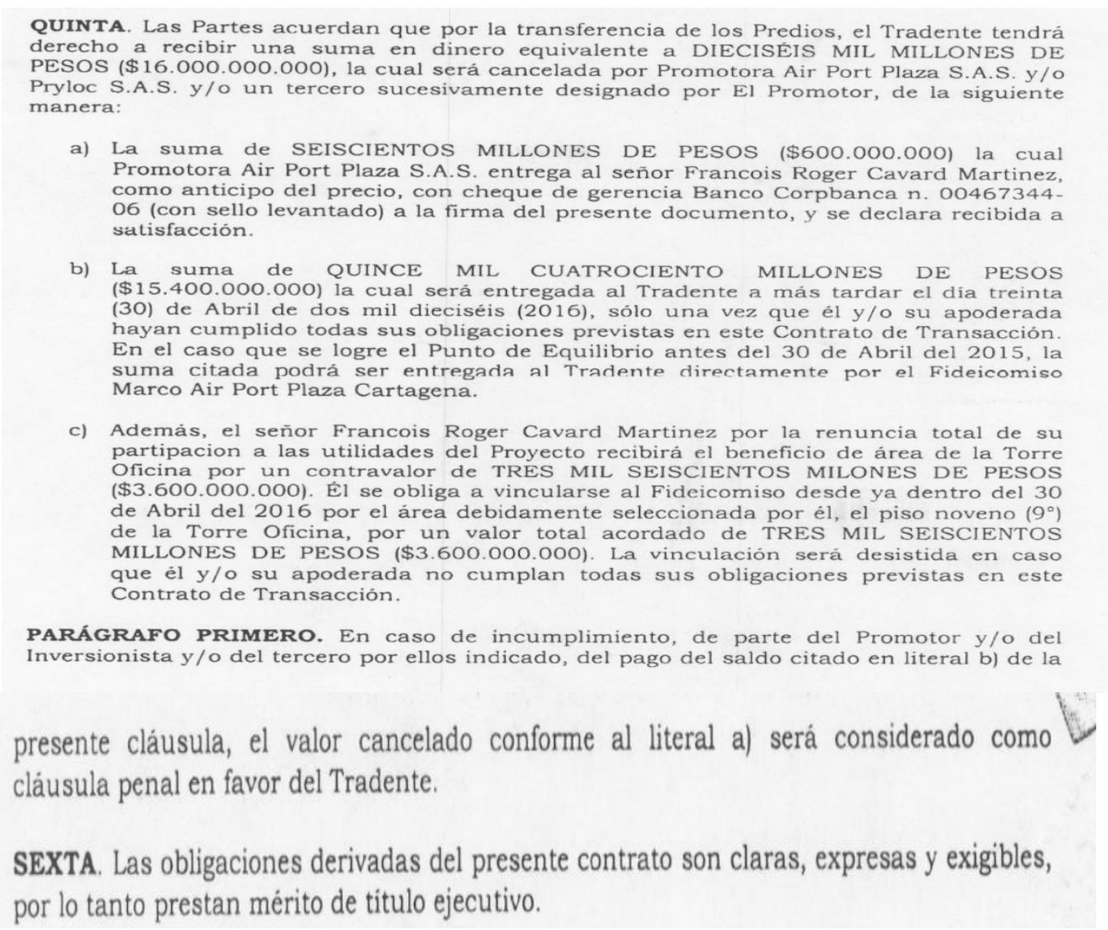
TERCERA. El Tradente y La Apoderada se obligan a abstenerse de realizar, iniciar, presentar cualquier acción judicial, extrajudicial, constitucional, denuncia, queja, petición o requerimiento contra cualquiera de Las Partes, relacionados, aliados, vinculados, clientes, contratistas, de los socios, del Promotor, del Proyecto o del Fideicomiso, de tal forma que afecte la imagen, pundonor, *GoodWill*, de alguno de éstos.

PARÀGRAFO. El Incumplimiento de parte del Tradente y/o de la Apoderada de una cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente documento causarán la perdida inmediata y sin necesidad de requerimiento alguno de todos los derechos pactados a favor del Fideicomitente Tradente en el Contrato de Colaboracion Empresarial del 2 de Diciembre del 2013 y en el Contrato de Fiducia Mercantil del 28 de febrero del 2014 y sus modificaciones, asumiendo en consecuencia los Fideicomitentes Promotor y Inversionista o el tercero que éstes indiquen los derechos contractuales del Fideicomitente Tradente. Además, dará a las otras Partes la facultad de perseguir los perjuicios causados, los cuales de antemano se tasan en suma igual al valor a recibir por parte del señor Francois Roger Cavard Martinez, sin perjuicio de la facultad de pretender el cumplimiento de la obligación principal.

De otra parte, se estableció en la cláusula cuarta que las partes en desarrollo de la transacción suscriben en esa misma data una modificación al contrato de fiducia mercantil del 28 de febrero de 2014, los cuales se

anexan[24].

Finalmente, en la cláusula quinta se acordó la suma que tenía derecho a recibir el tradente por la transferencia de los predios a urbanizar, en la suma total de $16.000´000.000, los cuales serían cancelados de la siguiente forma:



QUINTA. Las Partes acuerdan que por la transferencia de los Predios, el Tradente tendrá derecho a recibir una suma en dinero equivalente a DIECISÉIS MIL MILLONES DE PESOS ($16.000.000.000), la cual será cancelada por Promotora Air Port Plaza S.A.S. y/o Pryloc S.A.S. y/o un tercero sucesivamente designado por El Promotor, de la siguiente manera:

a) La suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS ($600.000.000) la cual Promotora Air Port Plaza S.A.S. entrega al señor Francois Roger Cavard Martinez, como anticipo del precio, con cheque de gerencia Banco Corpbanca n. 00467344-06 (con sello levantado) a la firma del presente documento, y se declara recibida a satisfacción.

b) La suma de QUINCE MIL CUATROCIENTO MILLONES DE PESOS ($15.400.000.000) la cual será entregada al Tradente a más tardar el dia treinta (30) de Abril de dos mil dieciséis (2016), sólo una vez que él y/o su apoderada hayan cumplido todas sus obligaciones previstas en este Contrato de Transacción. En el caso que se logre el Punto de Equilibrio antes del 30 de Abril del 2015, la suma citada podrá ser entregada al Tradente directamente por el Fideicomiso Marco Air Port Plaza Cartagena.

c) Además, el señor Francois Roger Cavard Martinez por la renuncia total de su partipacion a las utilidades del Proyecto recibirá el beneficio de área de la Torre Oficina por un contravalor de TRES MIL SEISCIENTOS MILONES DE PESOS ($3.600.000.000). Él se obliga a vincularse al Fideicomiso desde ya dentro del 30 de Abril del 2016 por el área debidamente seleccionada por él, el piso noveno (9°) de la Torre Oficina, por un valor total acordado de TRES MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS ($3.600.000.000). La vinculación será desistida en caso que él y/o su apoderada no cumplan todas sus obligaciones previstas en este Contrato de Transacción.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de incumplimiento, de parte del Promotor y/o del Inversionista y/o del tercero por ellos indicado, del pago del saldo citado en literal b) de la presente cláusula, el valor cancelado conforme al literal a) será considerado como cláusula penal en favor del Tradente.

SEXTA. Las obligaciones derivadas del presente contrato son claras, expresas y exigibles, por lo tanto prestan mérito de título ejecutivo.

Entonces, se tiene que las obligaciones a cargo de las partes en el acuerdo de transacción se configuraban de la siguiente forma: primero el demandado principal tenía la obligación de (i) desistir de las acciones judiciales y extrajudiciales de cualquier carácter que se hayan impetrado contra cualquiera de las partes o terceros relacionados con el proyecto [Fiduciaria], (ii) suscribir comunicación amigable a todos los terceros relacionados con el proyecto, indicando claramente que se ha llegado al acuerdo de transacción y que la viabilidad del proyecto no se encuentra en duda, y (iii) abstenerse en lo sucesivo de iniciar nuevamente algún proceso o trámite contra las partes relacionadas con el proyecto. Por lo tanto, las obligaciones principales del tradente estaban relacionadas con la imagen del proyecto inmobiliario, pues sus compromisos se circunscriben principalmente a generar confianza en la continuación y viabilidad del proyecto, para poder avanzar con el mismo y terminar su ejecución y construcción.

[24] Fls. 95 a 114 del cuaderno 1.

Por su parte, las sociedades demandantes principales se habían comprometido a cancelar a favor del tradente la suma de $16.000´000.000 por la transferencia de los predios, los cuales se pagarían en 3 cuotas de (i) $600´000.000 a través de cheque en la fecha que se suscribió el contrato de transacción, (ii) $15´400.000.000, a más tardar el 30 de abril de 2016, sí y solo si el tradente honraba en su totalidad los compromisos ya reseñados y (iii) $3.600´000.000 por la renuncia total de la participación en las utilidades del proyecto directamente, a través de su vinculación al fideicomiso como beneficiario de un área construida, la cual se entenderá desistida si el tradente no cumple con sus compromisos.

En el hecho 9° de la demanda en reconvención, el señor FRANCOIS CAVARD MARTÍNEZ confesó que la suma de $600´000.000 fue efectivamente cancelada por las sociedades, tal como quedó registrado en el acta de entrega del cheque N°00467344-06 del 3 de diciembre de 2015[25].

Seguidamente, en los hechos 10° y 11° de la reconvención, el señor CAVARD MARTÍNEZ señala que para cancelar la suma de $3.600´000.000 era necesaria su vinculación al fideicomiso constituido, por lo que, el mismo 3 de diciembre de 2015 se suscribió la vinculación al Fideicomiso Air Port Plaza Cartagena Oficina Piso 9° entre el fideicomitente promotor, la Fiduciaria en su calidad de vocera del patrimonio autónomo y el señor CAVARD[26], el cual tenía por objeto vincular al tradente como beneficiario del proyecto de todo el piso noveno con un área aproximada de 674 m2, predio que quedó avaluado en los $3.600´000.000 previamente acordados. Así mismo se especificó que el valor ya había sido cancelado por el beneficiario el 3 de diciembre de 2015.

En las cláusulas 11 y 12 del citado acuerdo se estipuló que el plazo para efectuar la compraventa y la entrega material del predio al beneficiario sería en la fecha y notaría que informe el fideicomitente promotor a los beneficiarios del área, con al menos 30 días calendario de anticipación y, en igual sentido, la fecha de entrega sería informada por el promotor, para realizarse a través de acta formal.

Conforme a lo anterior, las partes de común acuerdo dieron cumplimiento a la obligación contenida en la cláusula cuarta, suscribiendo la *modificación integral al contrato de fiducia mercantil constitutivo del fideicomiso Marco Airport Plaza Cartagena* del 3 de diciembre de 2015[27], donde, entre otras cosas, se estipuló como plazo para cancelar la suma de $15.400´000.000 a más tardar el 29 de abril de 2016 a las 3 de la tarde.

Por su parte, las sociedades demandantes (i) cancelaron la suma de $600´000.000 y (ii) suscribieron el contrato de vinculación a favor del tradente por la suma de $3.600´000.000 [literales a) y c) de la cláusula quinta], quedando pendiente el cumplimiento del literal b) consistente en cancelar la suma de $15.400´000.000 a más tardar el 30 de abril, pero sí y solo sí, el tradente beneficiario haya cumplido sus compromisos. Adicionalmente, el

---

[25] Fl. 94 del cuaderno 1 y páginas 162 y 163 del archivo 001.
[26] Fls. 95 a 101 del cuaderno 1.
[27] Fls. 162 a 144 del cuaderno 1.

pago reseñado en el literal c) y que se efectuó a través del contrato de vinculación como beneficiario de área, se entendería desistido o rescindido por las partes, en caso de que igualmente el tradente no cumpla con sus obligaciones.

En consecuencia, contrario a lo expuesto por el apoderado del demandado FRANCOIS CAVARD MARTÍNEZ, la obligación contenida en el literal c) de la cláusula quinta [pago de la suma de $3.600´000.000], si ha sido efectivamente honrada por las sociedades demandantes, desde el momento en que se suscribió el contrato de vinculación, al margen de que a la fecha no se haya ejecutado el mismo, pues lo acordado en la transacción es de naturaleza de hacer [perfeccionar contrato de beneficio] y no de dar [entregar dinero o una especie]. De otra parte, en los hechos descritos en el numeral 12 de la demanda en reconvención, el señor CAVARD MARTÍNEZ se duele de una serie de supuestas irregularidades del contrato de vinculación, pero el mismo no dijo nada al momento de suscribirlo, a pesar de estar asesorado por una profesional del derecho. Igualmente, al margen de las interpretaciones que le dé el abogado demandado principal, lo cierto es que, tal como se precisó, la obligación de hacer se efectuó, por lo que, la responsabilidad frente a la entrega real y material del área en beneficio es asunto ajeno a la transacción, más aún, cuando la misma se desiste de facto si dicho extremo procesal no acredita el cumplimiento de sus obligaciones.

7. Decantado lo anterior, es claro que las obligaciones de (i) cancelar la suma de $15.400´000.000 a más tardar el 30 de abril de 2016 y (ii) la continuación y ejecución del contrato de vinculación de beneficio por área por la suma de $3.600´000.000, estaban supeditadas única y exclusivamente a que el demandado CAVARD MARTÍNEZ diera cabal gestión a sus compromisos, relacionados con el desistimiento y terminación de las acciones legales impetradas con anterioridad, las comunicaciones públicas sobre la viabilidad del proyecto y su buena imagen comercial, y abstenerse de iniciar nuevas acciones o tramites por el proyecto.

Lo anterior tiene razón de ser, ya que en el acuerdo de transacción como en la modificación del contrato constitutivo del patrimonio autónomo, se excluyó al tradente de los predios como partícipe directo de las utilidades del proyecto, determinándose un solo precio a favor del mismo por los inmuebles en la suma de $16.000´000.000, para que no tenga inferencia o intervención alguna, y reciba su pago como beneficiario de la construcción.

En consecuencia, se revisará si el señor FRANCOIS CAVARD MARTÍNEZ en efecto dio cumplimiento a la totalidad de lo dispuesto en las cláusulas 2 y 3, para que pueda constituirse en contratante cumplido y reclamar el pago de la suma de $15.400´000.000, o, si por el contrario, no se honraron sus compromisos, impidiendo a las sociedades demandantes seguir ejecutando sus obligaciones y deslegitimando al mismo para reclamar el cumplimiento contractual, tal como lo señala la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.

El inciso final del artículo 167 del Código General del Proceso, señala que las negaciones indefinidas no requieren de prueba, por lo que, la carga

de la misma se traslada a la parte de quien se niega la ejecución de un hecho. Por lo tanto, le corresponde al demandado CAVARD MARTÍNEZ acreditar que, contrario a lo expuesto por las sociedades demandantes, sí dio cumplimiento a sus obligaciones del contrato de transacción, allegando los medios probatorios que estime pertinentes para tal fin, pero en especial, las documentales que evidencien (i) la renuncia o el desistimiento de las acciones judiciales y administrativas que confiesa haber impetrado y (ii) la comunicación pública dirigida a los terceros sobre la imagen comercial del proyecto y su viabilidad.

Respecto a la segunda obligación, es necesario precisar que la misma está dirigida a (i) que el tradente y su apoderada suscribieran la comunicación anexa al contrato de transacción y (ii) *enviar una relación detallada de todas las marcas, empresas, aliados del proyecto, potenciales clientes, entidades jurídicas y comerciales y a todos los relacionados al proyecto quienes fueron destinatarios de anteriores comunicaciones de cualquier índole (…) relación que deberá ser recibida por el promotor dentro de los 5 días siguientes a la firma* [3/12/2015]*,* sin perjuicio de que el promotor envié la comunicación suscrita a quien considere oportuno.

Por lo tanto, este compromiso se cumple a cabalidad con la firma de la comunicación pública, de lo cual se dejó constancia en el acuerdo de transacción[28], y el envío de la relación de las personas a quien sería dirigida, pues sobre su vociferación o entrega material a los terceros relacionados con el proyecto nada se dice, entendiéndose que, teniendo el promotor la comunicación pública suscrita, sería éste el encargado de su masiva comunicación.

En cuanto al plazo de la obligación contenida en el numeral 2.1 de la cláusula segunda, no se dice nada sobre el particular en dicho *item*, pero, de una interpretación integral del contrato, en especial aplicando los literales b) y c) de la cláusula quinta, el término para desistir de las acciones legales fenecía el 30 de abril de 2016, teniendo hasta esta fecha el demandado la posibilidad de ejecutar el citado compromiso.

De la documental aportada por el apoderado demandante y lo afirmado en el hecho 1.3., del literal B del escrito de demanda, se observa que el 3 de diciembre de 2015 el fideicomitente tradente y su apoderada suscribieron comunicación *fideicomiso Marco Air Port Plaza Cartagena, solución divergencias*, donde se informa (i) que la viabilidad del proyecto no se encuentra en duda, (ii) que el promotor y gerente están plenamente facultados para continuar con el proyecto, (iii) se retractan de afirmaciones no positivas comunicadas de manera previa y (iv) se compromete a no realizar actor que perturbe el negocio[29].

El 11 de diciembre de 2015 [5 días hábiles luego de suscribir el contrato de transacción], el tradente y su apoderada enviaron comunicación a Promotora Air Porto Plaza S.A.S., donde (i) se hace una relación de 55 empresas a las cuales se habían enviado comunicaciones negativas previamente y (ii)

[28] Numeral 2.2. del contrato de transacción y fl. 136 del cuaderno 1
[29] Fl. 136 del cuaderno 1 - Página 242 del archivo 001.

relación de los 39 procesos legales iniciados, especificando con detalle la autoridad y su radicado de identificación.

El hecho de que un día sea hábil o inhábil depende fundamentalmente de dos condiciones, la primera, ser un día de descanso remunerado de conformidad con la Ley 51 de 1983 y demás normas concordantes, y la segunda, que sea un día laborable, de tal manera que, por ejemplo, el día sábado por regla general es hábil, y no obstante no lo será en aquellos eventos en que la entidad, pública o privada, hubiere ajustado su jornada laboral de lunes a viernes, de conformidad con las autorizaciones otorgadas por la legislación laboral, siendo innecesario cumplir tareas ese día, en la medida en que la jornada máxima legal permitida se cumple en el lapso de tiempo que corre de lunes a viernes.

Los artículos 59 a 62 de la Ley 4 de 1913 establecen una serie de reglas relacionadas con la promulgación y observancia de las leyes, en especial sobre la contabilización de plazos, precisando que (i) todos los plazos de días, meses o años, del que se haga mención legal, se entenderá que terminan a la medianoche del último día del plazo, (ii) por año y por mes se entienden los del calendario común, y por día el espacio de veinticuatro horas, (iii) cuando se dice que una cosa debe observarse desde tal día, se entiende que ha de observarse desde el momento siguiente a la medianoche del día anterior, (iv) cuando se dice que debe observarse hasta tal día, se entiende que ha de observarse hasta la medianoche de dicho día y (v) en los plazos de días que se señalen en las leyes y actos oficiales, se entienden suprimidos los feriados y de vacantes, a menos de expresarse lo contrario.

Conforme a los artículos 1620 y 1624 del Código Civil, el sentido en que una cláusula puede producir algún efecto deberá preferirse a aquél en que no sea capaz de producir efecto alguno y, no pudiendo aplicarse ninguna de las reglas de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor.

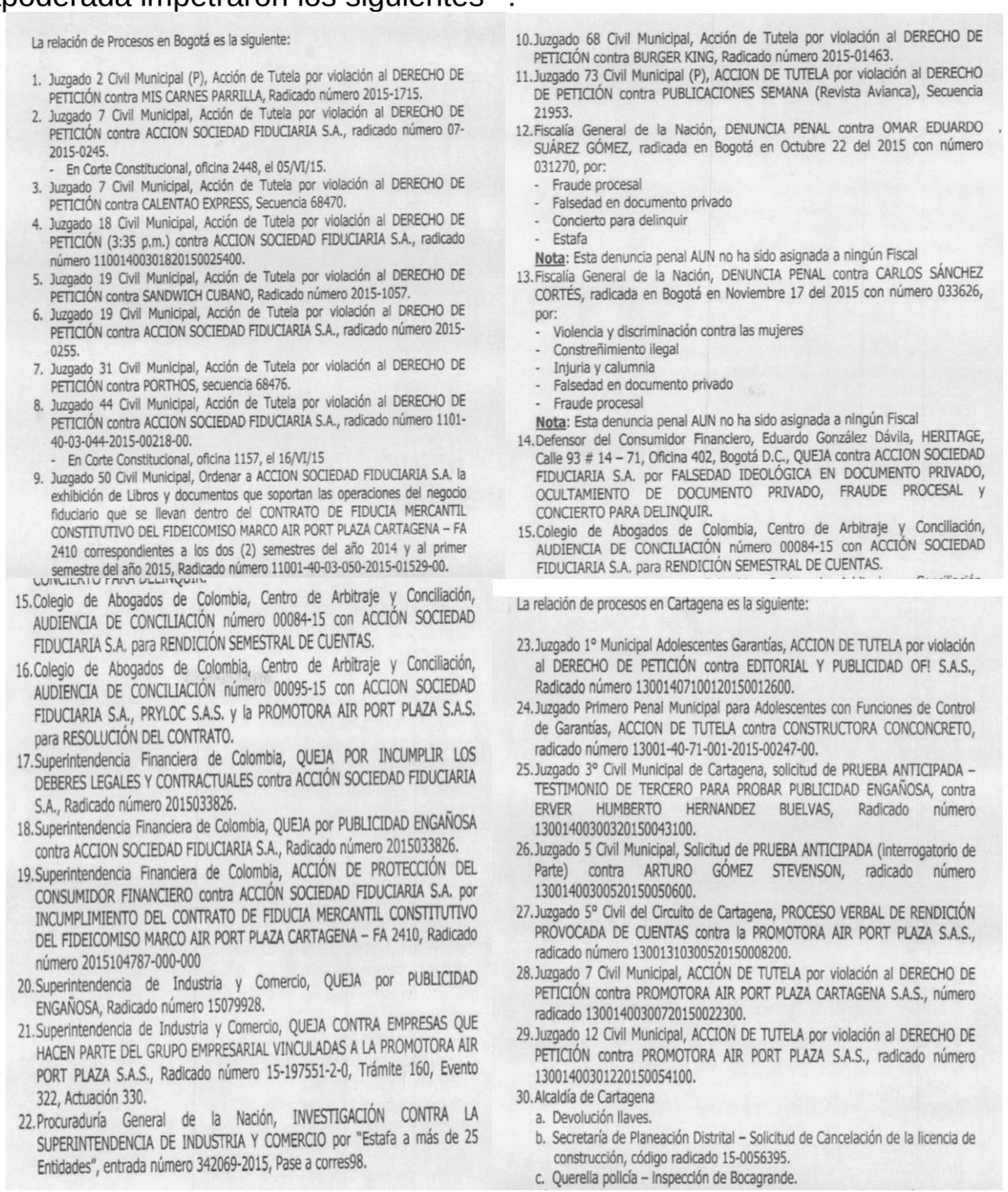
Así las cosas, ya que en el contrato de transacción no se estipuló claramente que el término de 5 días serían calendario, se debe interpretar que los mismos son hábiles, más aún cuando es la costumbre tanto para las entidades públicas como las empresas de carácter privado no laborar los días festivos y los domingos, en consecuencia, el escrito al que hace referencia el numeral 2.2., de la cláusula segunda de la transacción fue presentado dentro del término de 5 días hábiles contados a partir del 3 de diciembre de 2015, teniendo en cuenta que el 8 de diciembre [martes en el 2015] es feriado.

Por lo tanto, el demandado CAVARD MARTÍNEZ y su apoderada dieron cabal cumplimiento a esta obligación, ya que, de una parte, suscribieron y dejaron a disposición del promotor la comunicación pública sobre la imagen comercial del proyecto y entregaron la relación de empresas involucradas y procesos iniciados, para efectos de que las demandantes procedieran a vociferar dicho memorando, pues se itera, esa carga no correspondía al demandado. En todo caso, es de advertir que el tradente se mostró dispuesto a cumplir con esta obligación, pues seguidamente allegó

la información requerida, sin que se generara un incumplimiento de carácter esencial que imposibilitara la continuación del acuerdo transaccional.

8. En ese orden, hasta el 11 de diciembre de 2015 las partes, tanto las sociedades demandantes como el demandado, ya habían dado cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 2.2) de la cláusula segunda, la cláusula cuarta y los literales a) y c) de la cláusula quinta, estando pendiente únicamente ejecutar lo prescrito en el numeral 2.1) de la cláusula segunda [desistimiento acciones legales] hasta el 29 de abril de 2016, para que, una vez efectuado lo anterior, se cancelara la suma señalada en el literal b) de la cláusula quinta [$15.400´000.000].

Según la relación de procesos, se tiene que el demandado y su apoderada impetraron los siguientes[30]:



La relación de Procesos en Bogotá es la siguiente:

1. Juzgado 2 Civil Municipal (P), Acción de Tutela por violación al DERECHO DE PETICIÓN contra MIS CARNES PARRILLA, Radicado número 2015-1715.
2. Juzgado 7 Civil Municipal, Acción de Tutela por violación al DERECHO DE PETICIÓN contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., radicado número 07-2015-0245.
   - En Corte Constitucional, oficina 2448, el 05/VI/15.
3. Juzgado 7 Civil Municipal, Acción de Tutela por violación al DERECHO DE PETICIÓN contra CALENTAO EXPRESS, Secuencia 68470.
4. Juzgado 18 Civil Municipal, Acción de Tutela por violación al DERECHO DE PETICIÓN (3:35 p.m.) contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., radicado número 11001400301820150025400.
5. Juzgado 19 Civil Municipal, Acción de Tutela por violación al DERECHO DE PETICIÓN contra SANDWICH CUBANO, Radicado número 2015-1057.
6. Juzgado 19 Civil Municipal, Acción de Tutela por violación al DRECHO DE PETICIÓN contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., radicado número 2015-0255.
7. Juzgado 31 Civil Municipal, Acción de Tutela por violación al DERECHO DE PETICIÓN contra PORTHOS, secuencia 68476.
8. Juzgado 44 Civil Municipal, Acción de Tutela por violación al DERECHO DE PETICIÓN contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., radicado número 1101-40-03-044-2015-00218-00.
   - En Corte Constitucional, oficina 1157, el 16/VI/15
9. Juzgado 50 Civil Municipal, Ordenar a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. la exhibición de Libros y documentos que soportan las operaciones del negocio fiduciario que se llevan dentro del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO MARCO AIR PORT PLAZA CARTAGENA – FA 2410 correspondientes a los dos (2) semestres del año 2014 y al primer semestre del año 2015, Radicado número 11001-40-03-050-2015-01529-00.
10. Juzgado 68 Civil Municipal, Acción de Tutela por violación al DERECHO DE PETICIÓN contra BURGER KING, Radicado número 2015-01463.
11. Juzgado 73 Civil Municipal (P), ACCION DE TUTELA por violación al DERECHO DE PETICIÓN contra PUBLICACIONES SEMANA (Revista Avianca), Secuencia 21953.
12. Fiscalía General de la Nación, DENUNCIA PENAL contra OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ, radicada en Bogotá en Octubre 22 del 2015 con número 031270, por:
    - Fraude procesal
    - Falsedad en documento privado
    - Concierto para delinquir
    - Estafa

    Nota: Esta denuncia penal AUN no ha sido asignada a ningún Fiscal
13. Fiscalía General de la Nación, DENUNCIA PENAL contra CARLOS SÁNCHEZ CORTÉS, radicada en Bogotá en Noviembre 17 del 2015 con número 033626, por:
    - Violencia y discriminación contra las mujeres
    - Constreñimiento ilegal
    - Injuria y calumnia
    - Falsedad en documento privado
    - Fraude procesal

    Nota: Esta denuncia penal AUN no ha sido asignada a ningún Fiscal
14. Defensor del Consumidor Financiero, Eduardo González Dávila, HERITAGE, Calle 93 # 14 – 71, Oficina 402, Bogotá D.C., QUEJA contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. por FALSEDAD IDEOLÓGICA EN DOCUMENTO PRIVADO, OCULTAMIENTO DE DOCUMENTO PRIVADO, FRAUDE PROCESAL y CONCIERTO PARA DELINQUIR.
15. Colegio de Abogados de Colombia, Centro de Arbitraje y Conciliación, AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN número 00084-15 con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. para RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS.

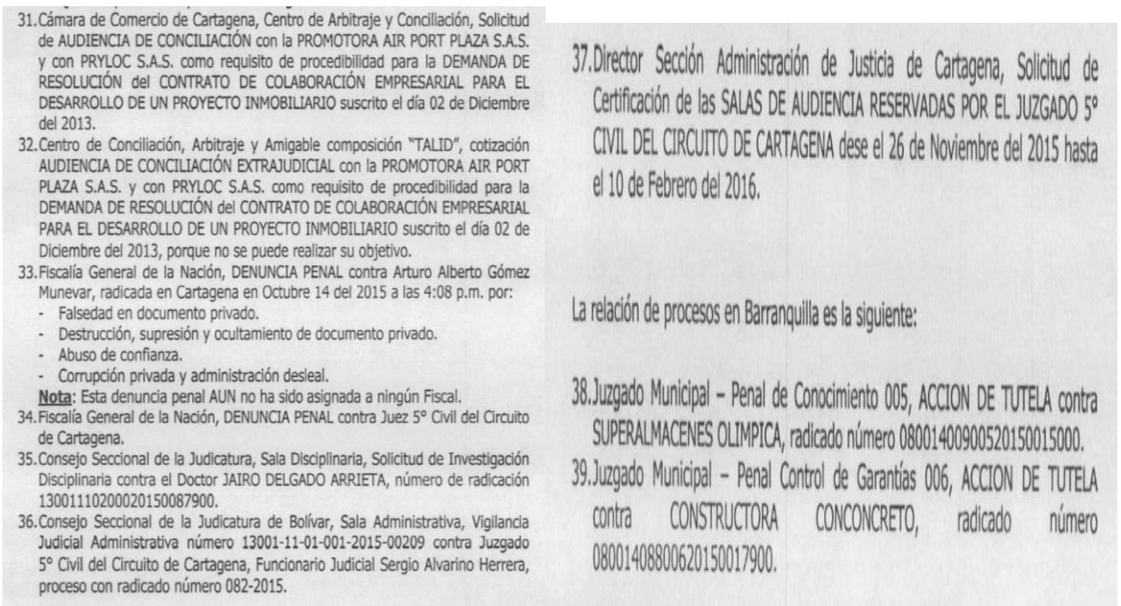
CONCIERTO PARA DELINQUIR.

15. Colegio de Abogados de Colombia, Centro de Arbitraje y Conciliación, AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN número 00084-15 con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. para RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS.
16. Colegio de Abogados de Colombia, Centro de Arbitraje y Conciliación, AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN número 00095-15 con ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., PRYLOC S.A.S. y la PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S. para RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.
17. Superintendencia Financiera de Colombia, QUEJA POR INCUMPLIR LOS DEBERES LEGALES Y CONTRACTUALES contra ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., Radicado número 2015033826.
18. Superintendencia Financiera de Colombia, QUEJA por PUBLICIDAD ENGAÑOSA contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., Radicado número 2015033826.
19. Superintendencia Financiera de Colombia, ACCIÓN DE PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR FINANCIERO contra ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. por INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO MARCO AIR PORT PLAZA CARTAGENA – FA 2410, Radicado número 2015104787-000-000
20. Superintendencia de Industria y Comercio, QUEJA por PUBLICIDAD ENGAÑOSA, Radicado número 15079928.
21. Superintendencia de Industria y Comercio, QUEJA CONTRA EMPRESAS QUE HACEN PARTE DEL GRUPO EMPRESARIAL VINCULADAS A LA PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S., Radicado número 15-197551-2-0, Trámite 160, Evento 322, Actuación 330.
22. Procuraduría General de la Nación, INVESTIGACIÓN CONTRA LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO por "Estafa a más de 25 Entidades", entrada número 342069-2015, Pase a corres98.

La relación de procesos en Cartagena es la siguiente:

23. Juzgado 1° Municipal Adolescentes Garantías, ACCION DE TUTELA por violación al DERECHO DE PETICIÓN contra EDITORIAL Y PUBLICIDAD OF! S.A.S., Radicado número 13001407100120150012600.
24. Juzgado Primero Penal Municipal para Adolescentes con Funciones de Control de Garantías, ACCION DE TUTELA contra CONSTRUCTORA CONCONCRETO, radicado número 13001-40-71-001-2015-00247-00.
25. Juzgado 3° Civil Municipal de Cartagena, solicitud de PRUEBA ANTICIPADA – TESTIMONIO DE TERCERO PARA PROBAR PUBLICIDAD ENGAÑOSA, contra ERVER HUMBERTO HERNANDEZ BUELVAS, Radicado número 13001400300320150043100.
26. Juzgado 5 Civil Municipal, Solicitud de PRUEBA ANTICIPADA (interrogatorio de Parte) contra ARTURO GÓMEZ STEVENSON, radicado número 13001400300520150050600.
27. Juzgado 5° Civil del Circuito de Cartagena, PROCESO VERBAL DE RENDICIÓN PROVOCADA DE CUENTAS contra la PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S., radicado número 13001310300520150008200.
28. Juzgado 7 Civil Municipal, ACCIÓN DE TUTELA por violación al DERECHO DE PETICIÓN contra PROMOTORA AIR PORT PLAZA CARTAGENA S.A.S., número radicado 13001400300720150022300.
29. Juzgado 12 Civil Municipal, ACCION DE TUTELA por violación al DERECHO DE PETICIÓN contra PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S., radicado número 13001400301220150054100.
30. Alcaldía de Cartagena
    a. Devolución llaves.
    b. Secretaría de Planeación Distrital – Solicitud de Cancelación de la licencia de construcción, código radicado 15-0056395.
    c. Querella policía – inspección de Bocagrande.

[30] Páginas 217 a 221 del archivo 001.



31. Cámara de Comercio de Cartagena, Centro de Arbitraje y Conciliación, Solicitud de AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN con la PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S. y con PRYLOC S.A.S. como requisito de procedibilidad para la DEMANDA DE RESOLUCIÓN del CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO suscrito el día 02 de Diciembre del 2013.
32. Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable composición "TALID", cotización AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL con la PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S. y con PRYLOC S.A.S. como requisito de procedibilidad para la DEMANDA DE RESOLUCIÓN del CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO suscrito el día 02 de Diciembre del 2013, porque no se puede realizar su objetivo.
33. Fiscalía General de la Nación, DENUNCIA PENAL contra Arturo Alberto Gómez Munevar, radicada en Cartagena en Octubre 14 del 2015 a las 4:08 p.m. por:
    - Falsedad en documento privado.
    - Destrucción, supresión y ocultamiento de documento privado.
    - Abuso de confianza.
    - Corrupción privada y administración desleal.

    Nota: Esta denuncia penal AUN no ha sido asignada a ningún Fiscal.
34. Fiscalía General de la Nación, DENUNCIA PENAL contra Juez 5° Civil del Circuito de Cartagena.
35. Consejo Seccional de la Judicatura, Sala Disciplinaria, Solicitud de Investigación Disciplinaria contra el Doctor JAIRO DELGADO ARRIETA, número de radicación 13001110200020150087900.
36. Consejo Seccional de la Judicatura de Bolívar, Sala Administrativa, Vigilancia Judicial Administrativa número 13001-11-01-001-2015-00209 contra Juzgado 5° Civil del Circuito de Cartagena, Funcionario Judicial Sergio Alvarino Herrera, proceso con radicado número 082-2015.

37. Director Sección Administración de Justicia de Cartagena, Solicitud de Certificación de las SALAS DE AUDIENCIA RESERVADAS POR EL JUZGADO 5° CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA dese el 26 de Noviembre del 2015 hasta el 10 de Febrero del 2016.

La relación de procesos en Barranquilla es la siguiente:

38. Juzgado Municipal – Penal de Conocimiento 005, ACCION DE TUTELA contra SUPERALMACENES OLIMPICA, radicado número 08001400900520150015000.
39. Juzgado Municipal – Penal Control de Garantías 006, ACCION DE TUTELA contra CONSTRUCTORA CONCONCRETO, radicado número 08001408800620150017900.

Sobre el particular, al momento de contestar la demanda, el señor CAVARD MARTINEZ[31] confiesa que *no desistió expresamente de forma inmediata y por escrito de todas las actuaciones judiciales y administrativas que se habían iniciado contra los demandantes (…) no se presentaron porque según la doctora ROSMERY TORRES SÁENZ, entonces apoderada y asesora jurídica, ello no era necesario en vista de tener la transacción, la virtualidad perse, de terminar cualquier proceso existente, por ser esta una de las causales de terminación de los procesos*.

No obstante, se revisará al margen de lo anterior y conforme a la documental aportada al plenario, como a las bases de datos que cuentan las diferentes instituciones, cuál es el estado actual de cada uno de los procesos:

Proceso	**Estado actual**	**Soporte probatorio**
Bogotá		
2015-1715: Acción de tutela	Fallo de tutela el 10 de noviembre de 2015 niega amparo – Archivo definitivo el 27 de junio de 2016.	Consulta de procesos: 11001400300220150171500
2015:245: Acción de tutela.	Con fallo de tutela del 15 de mayo de 2015 – Archivado el 25 de abril de 2016.	Consulta de procesos: 11001400300720150024500
2015-1381: Acción de tutela	Con fallo el 10 de noviembre de 2015 – Archivado el 11 de agosto de 2017.	Consulta de procesos: 11001400300720150138100
2015-254: Acción de tutela	Con fallo el 20 de mayo de 2015.	Consulta de procesos: 11001400301820150025400
2015-255: Acción de tutela	Con fallo el 23 de junio de 2015 y archivado el 21 de marzo de 2018.	Consulta de procesos: 11001400301920150025500

[31] fl. 354 del cuaderno 1 A.

2015-1057: Acción de tutela	Con fallo del 9 de noviembre de 2015 y archivado el 2 de abril de 2018.	Consulta de procesos: 11001400301920150105700
2015-1339: Acción de tutela	Con auto de rechazo del 19 de noviembre de 2015	Consulta de procesos: 11001400303120150133900
2015-218: Acción de tutela	Con fallo del 8 de mayo de 2015 y archivado en diciembre de ese año.	Consulta de procesos: 11001400304420150021800
2015-1529: Prueba anticipada de exhibición de documentos	Trámite adelantado contra Acción Fiduciaria, el cual fue admitido el 3 de diciembre de 2015, no se acudió a la audiencia programada para el 18 de mayo y se decretó su desistimiento el 22 de agosto de 2016.	Consulta de procesos: 11001400305020150152900 – Fls. 240 y 241 del cuaderno 1.
2015-1463: Acción de tutela	Con fallo negando amparo del 12 de noviembre de 2015, archivado el 4 de mayo de 2016 y con solicitud de desistimiento del 10 de agosto siguiente.	Consulta de procesos: 11001400306820150146300
2015-1183: Acción de tutela	Con fallo concediendo el 25 de junio de 2015 y archivo definitivo el 30 de junio de 2016.	Consulta de procesos: 11001400307320150118300
Denuncia No. 033626 del 22 de octubre de 2015 contra Omar Eduardo Suárez Gómez	Para el 11/12/15 no se había asignado fiscal. El 18 de agosto de 2016 se puso en conocimiento de la Fiscalía el contrato de transacción para que sea tenido en cuenta en la investigación, sin embargo, no se desistió de la denuncia presentada.	Fls. 253 a 255 del cuaderno 1.
Denuncia No. 033626 del 17 de noviembre de 2015 contra Carlos Sánchez Cortés.	Para el 11/12/15 no se había asignado fiscal. No se tiene certeza de su estado actual.	
Queja ante el defensor del consumidor financiero contra Acción Fiduciaria.	Sin número de radicado o identificación. Se aporta constancia de solicitud de desistimiento bajo el radicado 2015098917 del 11 de agosto de 2016.	Fl. 258 del cuaderno 1.
Audiencia de conciliación por rendición semestral de cuentas contra Acción Fiduciaria No. 00084-15	Sin información sobre su trámite, resultado o desistimiento.	
Audiencia de conciliación por resolución contrato No. 00095-15	Sin información sobre su trámite, resultado o desistimiento.	
Queja ante la Superfinanciera por incumplir deberes contra y publicidad engañosa Acción Fiduciaria No. 2015033826	El 5 de agosto de 2016 se radicó ante la Súper Financiera desistimiento de las quejas impetradas por el señor CAVARD MARTÍNEZ contra las demandantes y la fiduciaria.	Fls. 260 y 261 del cuaderno 1.
Acción protección consumidor No.	El 5 de agosto de 2015 se radica ante la Súper Financiera desistimiento de	Fl. 259 del cuaderno 1.

2015104787 por incumplimiento del contrato de fiducia contra Acción Fiduciaria.	la acción.	
Queja por publicidad engañosa ante la SuperIndustria No. 15079928.	El 11 de agosto de 2016 se radicó desistimiento de la acción ante la Súper Industria.	Fl. 257 del cuaderno 1.
Queja contra el grupo empresarial vinculado a la Promotora Air Port Plaza S.A.S., No. 15-197551-2-0.	El 11 de agosto de 2016 se radicó desistimiento de la acción.	Fl. 256 del cuaderno 1.
Denuncia ante la Procuraduría contra la Súper Industria y Comercio No. 342069-2015	Sin información sobre su trámite, resultado o desistimiento.	
CARTAGENA		
2015-126: Acción de tutela	Solo se tiene información sobre su radicación y reparto el 3 de junio de 2015.	Consulta de procesos: 13001407100120150012600
2015-247: Acción de tutela	Igualmente, solo se registra información sobre su radicación el 16 de septiembre de 2015.	Consulta de procesos: 13001407100120150024700
Prueba anticipada de testimonio de un tercero para probar publicidad engañosa ante Juzgado 3 Civil Mpal de Cartagena – Radicado No. 13001400300320150043100	El 17 de agosto de 2016 se radicó solicitud de desistimiento, la cual fue resuelta en auto del 26 de agosto siguiente.	Fls. 242 y 243 del cuaderno 1.
Prueba anticipada No. 2015-506 ante el Juzgado 5 Civil Mpal de Cartagena.	El 17 de agosto de 2016 se radicó solicitud desistimiento, sin que se haya adelantado trámite adicional luego del 28 de agosto de 2016.	Fls. 244 y 245 del cuaderno 1.
Proceso de rendición provocada de cuentas No. 2015-082 ante el Juzgado 5 Civil del Circuito	El 17 de agosto de 2016 se radicó desistimiento de la acción; sin embargo, según las anotaciones en el sistema, el proceso fue terminado por transacción el 16 de febrero de 2016.	Fls. 246 a 248 del cuaderno 1.
Denuncia penal contra Arturo Alberto Gómez Munevar del 14 de octubre de 2015.	El 18 de agosto de 2016 se puso en conocimiento de la Fiscalía el acuerdo de transacción en el radicado No. 13001128201512657, sin que se haya desistido de la acción penal.	Fls. 250 a 252 del cuaderno 1.
Denuncia penal contra el Juez 5° Civil del Circuito de Cartagena	No hay información sobre el trámite, su desistimiento o estado actual.	
Investigación disciplinaria No. 2015-879 ante la Sala Disciplinaria del Consejo Seccional de la Judicatura.	Se aporta documento que supuestamente fue radicado el 17 de agosto de 2016; sin embargo, no existe constancia formal de la radicación ni auto que acepte el desistimiento.	Fl. 249 del cuaderno 1.
Vigilancia judicial No.	No hay información sobre el trámite,	

2015-209 ante la Sala Administrativa Seccional de Cartagena por el Proceso 2015-082.	su desistimiento o estado actual.	
Barranquilla		
2015-150: Acción de tutela.	Con sentencia negando amparo del 31 de agosto de 2015.	Consulta de procesos: 080014009005 20150015000

Conforme a la anterior información, la mayoría de los desistimientos a los que se comprometió el demandado en el acuerdo de transacción, se efectuaron con posterioridad a la fecha límite establecida [29 de abril de 2016], pues no es hasta agosto de esa anualidad [más de 3 meses después de fenecer el plazo], que se radican las diferentes solicitudes de desistimiento.

Frente a lo anterior, el demandado plantea como excepción de mérito la denominada *"lo que se le imputa al demandado no constituye incumplimiento"*, ya que, a su parecer, *el retardo no siempre conduce a su incumplimiento contractual;* empero , no estamos ante un mero retardo o incumplimiento imperfecto, ya que, en el acuerdo de transacción quedó clara y expresamente determinada la obligación a cargo del tradente y su apoderada de *desistir, renunciar o retirar de manera inmediata cualquier acción judicial, extrajudicial, constitucional, denuncia, queja, petición o requerimiento que se haya presentado contra cualquiera de las partes o contra terceros relacionados con el proyecto (….)* obligándose cada uno [tradente y apoderada] de forma conjunta e individual efectuar lo anterior antes del 30 de abril de 2016, sin que resulte aceptable que el demandado se excuse en un supuesto consejo legal de su apoderada, pues, de una parte, la ignorancia de la ley no sirve de excusa [art. 9° del Código Civil] y conocía plenamente la voluntad e intención de los contratantes, pues participó directamente en la negociación y suscripción del acuerdo.

Resulta extraño que el demandado CAVARD MARTÍNEZ señale que, por consejo de su apoderada en ese entonces, no procedió a efectuar el desistimiento de los diferentes procesos y trámites legales, a pesar de comprometerse de forma individual con tal acto. Adicionalmente, respecto a las denuncias penales reseñadas, es preciso señalar que simplemente se puso en conocimiento de la fiscalía el acuerdo de transacción para que se tuviera en cuenta en la investigación, pero nada se indicó frente a la resulta de ese planteamiento por la autoridad penal, pues como bien es sabido no se puede retirar una denuncia una vez que se ha interpuesto a no ser que se trate sobre injurias, calumnias u otros delitos de persecución privada, pero lo que sí puede hacer es renunciar a llevar a cabo acciones penales privadas y manifestar su intención de no continuar.

Tal como se indicó en acápites anteriores, las obligaciones del demandado CAVARD MARTÍNEZ estaban dirigidas en restablecer la confianza en el proyecto, en especial frente a terceros interesados en invertir, para lo cual se comprometió, entre otras cosas, a desistir expresa, personal e individualmente, al margen de las actuaciones de su apoderada, de cada una de las acciones, demandas, etc., que había iniciado contra las partes del contrato de fiducia o terceros y que afectaban directamente la ejecución del proyecto inmobiliario, sin que se acreditara una verdadera

fuerza mayor o caso fortuito que impidiera al tradente cumplir con sus compromisos en el plazo establecido, lo cual fue efectuado de forma tardía e incompleta hasta agosto de 2016, sin que a la fecha, se haya acreditado el cierre de las investigaciones penales.

De otra parte, el demandante señala en el numeral 1.1., del literal B) de los hechos de la demanda, que los demandados incumplieron el acuerdo de transacción ya que, en esa misma fecha, el 3 de diciembre de 2015, la apoderada del tradente radicó ante la Superintendencia Financiera y con destino al proceso No. 2015104787-004-000 memorial con adición de pruebas en la acción impetrada contra Acción Sociedad Fiduciaria.

El anterior memorial fue radicado a las 02:58 p.m., del 3 de diciembre de 2015[32], pero los demandados afirman que lo anterior se confirió de forma previa a la suscripción del contrato de transacción, que se hizo horas después. De la presentación personal impuesta en el contrato de transacción[33], no se puede extraer la hora exacta en que se impuso la firma, pues la Notaría 36 de esta ciudad usó en ese momento sello manual donde solo se registran los datos del firmante y la fecha, sin especificarse la hora como se hace, por ejemplo, en la presentación personal biométrica.

En la constatación de la demanda del señor CAVARD MARTÍNEZ afirma que el contrato de transacción fue firmado con posterioridad a la presentación del aludido memorial, esto es, *hacia las siete de la noche en las oficinas de ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., en presencia de RAMON DE JESÚS ARELLANO BARRIOS y la señora JACKELINE ALBARRACÍN, funcionaria de la Notaría 36 de Bogotá*". Por su parte, la demanda TORRES SÁENZ afirma que, si bien se presentó el memorial, el mismo se hizo antes de suscribir la transacción, ya que este último se finiquitó alrededor de las 6:00 p.m.

En un sentido similar, el representante legal de la demandante PRYLOC S.A.S., [Paolo Martello], al momento de rendir su interrogatorio[34], manifiesta que la suscripción del contrato en efecto fue en las horas de la tarde del 3 de diciembre de 2015, que, si bien no se acuerda, pudo ser suscrito alrededor de las 5 o 6 de la tarde como lo afirman los demandados.

El representante legal de la demandante PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S., señaló en su interrogatorio[35] que el acuerdo de transacción fue negociado desde las horas de la mañana del 3 de diciembre de 2015, siendo suscrito en efecto con posterioridad a la radicación del memorial ante la Superintendencia Financiera.

Así las cosas, al margen de que las negociaciones se hayan efectuado desde la mañana, lo cierto es que la suscripción del acuerdo y su nacimiento a la vida jurídica ocurrió con posterioridad a la radicación del memorial ante la Superfinanciera, siendo parte esta controversia de los asuntos transados, más aún, cuando no se trata de una nueva demanda o queja, sino la adición

---

[32] Fls. 115 y 116 del cuaderno 1.
[33] Fls. 92 y 93 del cuaderno 1.
[34] Minutos 30:00 y siguientes de la audiencia celebrada el 25 de abril de 2023 – Archivos 031 y 032.
[35] Minutos 40:00 y siguientes de la audiencia del 25 de abril de 2023.

de pruebas, respecto a un trámite que ya se había iniciado. Respecto a este proceso en específico, se tiene que es hasta el 5 de agosto de 2016 que el demandado FRANCOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ presenta la solicitud de desistimiento de la acción de protección al consumidor financiero[36]. Por lo tanto, el demandado no incumplió la cláusula tercera del acuerdo ya que (i) no inició un nuevo trámite, sino que se radicó un memorial de adición en un proceso ya en curso y (ii) la presentación del memorial fue anterior a la firma de la transacción, incluyéndose dicho trámite en el acuerdo.

9. Conforme a lo discurrido, quedó plenamente acreditado que el señor FRANCOIS CAVARD MARTÍNEZ incumplió con las obligaciones que estaban a su cargo y se encuentran contenidas en el numeral 2.1 de la cláusula segunda, ya que *no desistió expresamente de forma inmediata y por escrito de todas las actuaciones judiciales y administrativas que se habían iniciado contra los demandantes*, como lo confiesa en su contestación de demanda. Nótese que, a pesar de quedar plenamente enterado el señor CAVARD MARTÍNEZ desde el 3 de diciembre de 2015, no es hasta agosto de 2016, que empieza a ejecutar sus obligaciones, presentando los respectivos desistimientos en cada uno de los procesos relacionados en su comunicación del 11 de diciembre de 2015, a pesar de que el plazo otorgado para tal fin y cancelar el saldo pendiente, era el **30 de abril de 2016**.

Como defensas, planteó el demandado principal las excepciones de *contrato no cumplido* y *lo que se le imputa al demandado no constituye incumpliendo*, aduciendo, de una parte, que las sociedades accionantes no han cancelado los valores precisados en la transacción, pues no se ha hecho entrega de los $3.600´000.000 o el predio equivalente conforme lo señala el literal c) de la cláusula quinta y, que así sea tardíamente, presentó cada uno de los desistimientos ante los procesos y actuaciones promovidos.

Sin embargo, como ya se explicó en precedencia, la obligación contenida en el literal c) de la cláusula quinta del contrato de transacción se trata de una obligación de hacer, esto es, suscribir contrato de vinculación de beneficio por área, y no de dar alguna suma de dinero o un predio en especie, por lo que, dicho acuerdo fue cabalmente ejecutado en esa misma fecha, con el contrato de vinculación donde funge como beneficiario el demandado[37], ateniéndose el mismo a sus propias reglas. En consecuencia, se declarará no probada la excepción de *contrato no cumplido*, pues, se itera, se suscribió el contrato de vinculación al que hace referencia el literal c) de la cláusula quinta, el cual, en todo caso, se entendería desistido si el tradente y su apoderada no daban cumplimiento a sus obligaciones.

En cuanto al incumplimiento tardío, es importante resaltar que la obligación pendiente de ejecutar por parte de las sociedades demandantes es la contenida en el literal b) de la cláusula quinta, la cual consiste, en síntesis, pagar al demandado la suma de $15.400´000.000 a más tardar el 30 de abril de 2016, **solo una vez que el tradente y/o su apoderada hayan**

[36] Fl. 259 del cuaderno 1.
[37] Fls. 95 a 101 del cuaderno 1.

cumplido todas sus obligaciones previstas en el contrato de transacción.

En ese orden, era menester y obligatorio que, para el 30 de abril de 2016, el demandado hubiera presentado la totalidad de desistimientos, pero no solo esto, también informar y poner de presente a las demandantes, para efectos de que se constituyeran en mora y dieran cumplimiento a su obligación de pago.

Señala el señor CAVARD MARTÍNEZ que dicho incumplimiento no generó ningún perjuicio a las sociedades accionantes, pero para que fuera procedente exigir el pago de los $15.400´000.000 a más tardar el 30 de abril de 2016, era necesario que en esa fecha se haya puesto en conocimiento los desistimientos, lo cual, se itera, no se surtió en su mayoría sino hasta el mes de agosto de 2016.

No puede pretender el demandado que de forma automática se haga el pago el 30 de abril de 2016, sin siquiera haber informado sobre el cumplimiento de la totalidad de sus compromisos. No se trata de un cumplimiento tardío, sino del incumplimiento de un plazo previamente establecido, más aún, cuando de las acciones penales no se desistió expresamente. En consecuencia, se declarará no probada la excepción denominada *lo que se le imputa al demandado no constituye incumplimiento*.

Frente a la demanda en reconvención, toda vez que el señor CAVARD MARTÍNEZ es la parte incumplida en el acuerdo de transacción suscrito el 3 de diciembre de 2015, se declarara la excepción de mérito planteada por los demandados en reconvención y denominada *contrato no cumplido*, denegándose las pretensiones relacionadas con el cumplimiento de la transacción.

10. En consecuencia con lo anterior, se accederán a las pretensiones declarativas de la demanda de la siguiente forma: se declarará en primer lugar, (i) la falta de legitimación en la causa por pasiva de la demandada ROSMERY TORRES SÁENZ, y seguidamente (ii) la existencia y validez del contrato de transacción suscrito el 3 de diciembre de 2012 entre las partes, (iii) que el demandado FRANCOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ en su calidad de tradente incumplió únicamente con las obligaciones contenidas en el numeral 2.1 de la cláusula segunda, (iv) que las sociedades demandantes dieron cabal cumplimiento a sus obligaciones contenidas en los literales a) y c) de la cláusula quinta, y (v) que el cumplimiento de la obligación contenida en el numeral b) de esa misma cláusula estaba supeditada a la ejecución por parte del demandado de todos sus compromisos.

Frente a las pretensiones condenatorias, se solicita el cumplimiento del acuerdo de transacción en relación a las consecuencias y sanciones que debe soportar el demandado frente a sus incumplimientos contractuales.

En el tercer antecedente del convenio objeto de litigio se dejó constancia que el fideicomitente tradente, aquí demandado, había recibido

para esa fecha por concepto de anticipos del precio de los predios la suma de $3.247´958.068[38].

A lo largo del clausulado se imponen una serie de sanciones en caso de incumplimiento, las cuales, casi de forma general, excluyen al fideicomitente tradente totalmente de la relación comercial, perdiendo los derechos económicos adquiridos en la transacción. Igualmente se impuso una cláusula penal a cargo de las sociedades demandantes.

En caso de que el señor François Roger Cavard Martínez no honrara sus compromisos de forma integral, causarían (i) la pérdida inmediata de todos los derechos pactados a su favor [fideicomitente tradente] en el contrato de colaboración empresarial del 2 de diciembre de 2013, en el contrato de fiducia mercantil del 28 de febrero de 2014 y sus modificaciones, asumiendo los fideicomitentes promotor e inversor estos derechos contractuales; (ii) pagar los perjuicios causados, los cuales se fijaron en suma igual al valor a recibir por parte del tradente [$600´000.000], sin perjuicios del cumplimiento de la obligación principal [parágrafo cláusula tercera]; (iii) perder el derecho a recibir la suma de $15.400´000.000 el 30 de abril de 2016 [literal b) clausula quinta]; y (iv) el desistimiento de la vinculación como fideicomitente beneficiario del piso 9° del proyecto avaluado en $3.600´000.000 [literal c) clausula quinta].

Se estipularon una serie de sanciones altamente gravosas a cargo del demandado, teniendo en cuenta que el proyecto inmobiliario aparentemente no había podido avanzar por la imagen negativa que se había generado en virtud a los múltiples conflictos judiciales y extrajudiciales que surgieron entre las partes durante la relación comercial [clausula tercera], y las altas sumas de dinero invertidas por los fideicomitentes promotor e inversionista.

En estricto cumplimiento del acuerdo de transacción y ante el incumplimiento ya descrito del señor FRANÇOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ, se declarará (i) que pierde todos los derechos a su favor y estipulados en el contrato de colaboración empresarial del 2 de diciembre de 2013, en el contrato de fiducia mercantil del 28 de febrero de 2014 y sus modificaciones, teniendo en cuenta la condición resolutoria de la modificación integral al contrato de fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Marco Airport Plaza Cartagena[39]; (ii) la posición contractual y beneficios económicos del fideicomitente tradente serán asumidos por los fideicomitentes promotor e inversor; y (iii) el desistimiento del contrato de vinculación Fideicomiso Air Porto Plaza Cartagena – Fase Oficinas Encargo Oficina No. Piso 9° del 3 de diciembre de 2015 cuyo beneficiario es el demandado[40].

Adicionalmente, ya que en esa misma fecha el demandado recibió el cheque No. 00467344-06 por la suma de $600´000.000, en cumplimiento del literal a) de la cláusula quinta del contrato de transacción, se le condenará a

---

[38] Fl. 473 del cuaderno 1 A.
[39] Fls. 102 a 114 del cuaderno principal – Páginas 180 a 205 del archivo 001
[40] Fls. 95 a 101 del cuaderno principal – Páginas 166 a 179 del archivo 001.

pagar dicho valor a favor de las sociedades demandantes, en virtud a los perjuicios previamente fijados en el parágrafo de la cláusula tercera.

11. Finalmente el Despacho se abstendrá de condenar en costas a las demandantes principales a favor de la demandada ROSMERY TORRES SÁENZ, toda vez que no presentó defensa alguna.

No obstante, se condenará en costas al demandado FRANÇOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ y a favor de las demandantes, conforme lo señalan los numerales 1° y 8° del artículo 365 del estatuto procesal general, las cuales serán liquidadas por Secretaría, como así lo dispone el artículo 366 *ibídem.*

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la falta de legitimación en la causa por pasiva de la demandada ROSMERY TORRES SÁENZ.

SEGUNDO: DECLARAR imprósperas las excepciones denominadas *"contrato no cumplido"* y *"lo que se le imputa al demandado no constituye incumplimiento"* propuestas por el demandado FRANÇOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ, conforme las razones aducidas en esta providencia.

TERCERO: DECLARAR el incumplimiento del fideicomitente tradente FRANÇOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ de la obligación a su cargo y descrita en el numeral 2.2.) de la cláusula segunda del contrato de transacción celebrado el 3 de diciembre de 2015.

CUARTO: DECLARAR que las sociedades demandantes PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S., y PRYLOC S.A.S., dieron cabal cumplimiento a los compromisos pactados en los literales a) y c) de la cláusula quinta del citado acuerdo.

QUINTO: NEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención.

SEXTO: DECLARAR que las demandantes no están obligadas a cancelar la suma de $15.400´000.000, en virtud al incumplimiento del demandado.

SÉPTIMO: DECLARAR que el fideicomitente tradente FRANÇOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ pierde todos los derechos pactados a su favor en los contratos de colaboración empresarial del 2 de diciembre de 2013, fiducia mercantil del 28 de febrero de 2014 y sus modificaciones.

OCTAVO: DECLARAR que la posición contractual del demandado en los anteriores convenios queda a favor de PROMOTORA AIR PORT PLAZA

S.A.S., y PRYLOC S.A.S., o el tercero que éstas designen.

NOVENO: DECLARAR el desistimiento del contrato de vinculación Fideicomiso Air Porto Plaza Cartagena – Fase Oficinas Encargo Oficina No. Piso 9° del 3 de diciembre de 2015, cuyo beneficiario es el demandado.

DÉCIMO: CONDENAR al demandado FRANÇOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ a pagar a las sociedades PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S., y PRYLOC S.A.S., la suma de $600´000.000 dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, so pena de que se causen intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la ley comercial y certificada por la Superintendencia Financiera.

UNDÉCIMO: ABSTENERSE de condenar en costas a las demandantes PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S., y PRYLOC S.A.S., a favor de la demandada ROSMERY TORRES SÁENZ.

DUODÉCIMO: CONDENAR en costas al demandado FRANÇOIS ROGER CAVARD MARTÍNEZ a favor de las demandantes PROMOTORA AIR PORT PLAZA S.A.S., y PRYLOC S.A.S., las cuales serán oportunamente liquidadas por Secretaría, teniendo como agencias en derecho la suma de $30´000.000.oo[41].

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JASS

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 126 fijado el 30 de OCTUBRE de 2023 a la hora de las 8:00 A.M.

Luis German Arenas Escobar
Secretario

[41] Artículo 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554.

Firmado Por:

Claudia Mildred Pinto Martinez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 016

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c725e492588ef7588b065b02997822b72fbe4489b445ea2d7037b74d56a42a2d**

Documento generado en 27/10/2023 11:47:06 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica