

Cartagena de Indias D.T. y C., 10 de marzo de 2021

Señor

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

**E. S. D.**

**REFERENCIA**

**TIPO DE PROCESO: DECLARATIVO RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

**DEMANDANTE: EDUARDO PLATA CARDONA, EDUARDO PLATA OSSES Y GLORIA INES CARDONA DE PLATA**

**DEMANDADO: PRBYC INGENIEROS S.A.S., Y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2**

**RADICADO.: 2020-0032**

Respetado señor juez,

**ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar., abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.447 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado especial de la sociedad **PRBYC INGENIEROS S.A.S.**, identificada con Nit. No. 800.173.155-7, dentro del término legal de conformidad con el poder que se adjunta al presente mensaje de datos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020, encontrándome dentro del término legal correspondiente, en consideración a que la demanda no nos ha sido notificada, nos damos por notificada de la misma, como también del correspondiente auto emisario, mediante el presente procedo a descorrer el traslado de la demanda por **RESOLUCIÓN DE CONTRATO** interpuesta por los señores **EDUARDO PLATA CARDONA, EDUARDO PLATA OSSES Y GLORIA INES CARDONA DE PLATA** contra **PRBYC INGENIEROS S.A.S., Y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2**, la actuación se hace dentro del término legal en consideración a que no hemos sido notificados por los demandados del auto admisorio de la demanda y de la misma.

**1. SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**DEL HECHO PRIMERO.: PARCIALMENTE CIERTO**, me permito aclarar los señores **EDUARDO PLATA CARDONA, EDUARDO PLATA OSSES Y GLORIA INES CARDONA DE PLATA**, se vincularon al **FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2**, con el fin de que luego de cumplidas distintas fases del FIDEICOMISO se le transfiriera a título de **BENEFICIARIO DE ÁREA** y una vez terminado el proyecto la correspondiente unidad inmobiliaria, previo pago total del valor de la correspondiente unidad inmobiliaria.

**DEL HECHO SEGUNDO.: NO ES CIERTO**, como viene expuesto en el contrato de vinculación aportado por los demandantes, la fecha de firmas de escrituras será cuando el **BENEFICIARIO DE ÁREA haya cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del contrato.** Cláusula Segunda del contrato de vinculación y como viene decantado en el acápite de los hechos de la demanda, lo cierto es que los demandantes se rehusaron a pagar el valor restante de su unidad inmobiliaria, el día 30 de marzo de 2017.

**DEL HECHO TERCERO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE**, pues tal hecho guarda relación con un tercero y una situación bajo la cual no tiene dominio.

**DEL HECHO CUARTO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE**, pues tal hecho guarda relación con un tercero y una situación bajo la cual no tiene dominio.

**DEL HECHO QUINTO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE**, la circunstancia verbales que se dieron para la firma del correspondiente otrosí, lo que sí es un hecho comprobado en el plenario es que los demandantes se obligaron mediante otrosí de fecha 31 de octubre de 2016 y que como es un hecho cierto y probado en el mismo se comprometieron a pagar la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SETENTA Y TRES PESOS (\$454.847.073) MONEDA CORRIENTE**, el día treinta (30) de marzo del año dos mil diecisiete (2017) lo cual nunca ocurrió.

**DEL HECHO SEXTO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE** respecto de las conversaciones que tuvieron los demandantes con el señor **JUAN CARLOS BOCANEGRA**, ya que no es y no ha sido empleado de mi poderdante, sin embargo, cabe aclarar que los demandantes se obligaron a pagar la

suma de **MIL NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$1.009.198.125) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de la futura transferencia de dominio de las unidades inmobiliarias, de lo cual solo aportaron la suma de **QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CINCUENTA Y DOS PESOS (\$554.351.052) MONEDA CORRIENTE**, e incumplieron el último pago que debían realizar el día treinta (30) de marzo del año dos mil diecisiete (2017) por la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SETENTA Y TRES PESOS (\$454.847.073) MONEDA CORRIENTE**, tal como los mismos demandantes lo confirman en su escrito de demanda, cabe precisar que el incumplimiento es imputable a los demandantes quienes a sabiendas que se escrituraría la correspondiente bodega una vez cumplieran con su obligación, decidieron desatender la misma.

**DEL HECHO SÉPTIMO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE**, ya que los demandantes narran una situación que no corresponde al entorno de mi poderdante, sin embargo, como se observa en el plenario, los demandantes además de realizar tales afirmaciones, no aportan elementos documentales que permitan por vía indiciaria que sus afirmaciones tengan sustento, aún más cuando hay un contrato en el que claramente hay unas obligaciones a su cargo, que por lo demás estuvieron incumplidas.

**DEL HECHO OCTAVO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE**, ya que los demandantes narran una situación que no corresponde al entorno de mi poderdante

**DEL HECHO NOVENO.: ES CIERTO**, pero se aclara lo siguiente la **sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, es FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2, con una participación del 100%.

**DEL HECHO DÉCIMO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE**

**DEL HECHO DÉCIMO PRIMERO.: ES CIERTO PARCIALMENTE**, en efecto desde antes de octubre de 2018 la bodega objeto del contrato de vinculación se encuentra construida, sin embargo, sobre lo dicho por los demandantes hay una falencia en sus afirmaciones y es sobre lo acordado por las partes en entregar o transferir, pues, una cosa es el compromiso de entrega de especificaciones técnicas

que se encuentran en los anexos técnicos que aportaron incluso los demandantes y que en efecto estaba dado en las bodegas y otra diferente es lo que ellos pretendieran que se entregará, sin haber cumplido con el pago total de su obligación, pues, como reza en un sin número de comunicaciones enviadas a los demandantes y que fueron allegadas por ellos mismos, las bodegas estaban terminadas en un 100%, sin embargo, por la falta de pago al que ellos se comprometieron habían actividades sin concluir no esenciales de las bodegas.

Cabe aclarar, que en tratándose de proyectos inmobiliarios, las fuentes de financiación de los mismos, es a través de la recepción anticipada de recursos, entiéndase cuotas iniciales pactadas con recursos propios y crédito externo, y bajo este supuesto se hace un cronograma de actividades, ya que la inversión es muy alta una vez empieza el proceso constructivo, y como quiera que los hoy demandantes no cumplieron a lo que se obligaron en virtud del contrato de vinculación, fue necesario ajustar el cronograma de actividades.

Como corolario de lo anterior, la cláusula segunda del contrato determina que los BENEFICIARIOS DE ÁREAS se obligan a entregar los aportes en las cuantías y oportunidades establecidas, lo cual no es ajeno a una programación de obra y un flujo de caja.

**DEL HECHO DÉCIMO SEGUNDO.: ES CIERTO**, y como se observa en el mencionado Boletín se les informa los demandantes un estado técnico de las bodegas, pues, estas venían construidas desde tiempos atrás, si no que producto de esfuerzos económicos de Prabyc Ingenieros S.A.S., habían otrp sin número de actividades desarrolladas, sin que los demandantes hubieran cumplido con su obligación de pagar.

**DEL HECHO DÉCIMO TERCERO.: NO ES CIERTO**, existe una obligación incumplida a cargo de los demandantes, en efecto, a cargo de mi mandante hay una obligación de hacer, sin embargo, la misma está condicionada al cumplimiento de obligaciones previas por parte de los demandantes, es decir, que procedieran al pago de sus obligaciones dinerarias, lo cual desde el día treinta (30) de marzo del año dos mil diecisiete (2017), viene incumplida y es por esta razón que mediante comunicación de fecha 22 de agosto de 2019, dado el nivel de inversión que tenía el proyecto, el tiempo que había pasado la compañía sin recibir el dinero, los distintos requerimientos verbales a los demandantes de

pagar su cuota, se ordenó la desvinculación de los demandantes, pues, no es posible pretender enriquecer el patrimonio de los demandantes en desmedro del de mi poderdante, con una inversión tan importante como la que ya han realizado.

**DEL HECHO DÉCIMO CUARTO.: ES CIERTO PARCIALMENTE**, como viene dicho en los anteriores párrafos, los demandantes exigen el cumplimiento de una obligación que se encontraba condicionada al cumplimiento de una obligación por parte de ellos que era el pago de la cuota que no se pagó el 30 de marzo de 2017.

**DEL HECHO DÉCIMO QUINTO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE**

**DEL HECHO DÉCIMO CUARTO.: ES CIERTO PARCIALMENTE**

**2. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

**2.1. SOBRE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN**

En los términos de la cláusula décima del contrato de vinculación mediante los cuales los señores **EDUARDO PLATA CARDONA, EDUARDO PLATA OSSES Y GLORIA INES CARDONA DE PLATA**, se vincularon al **FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE**, Prabyc Ingenieros S.A.S., en su condición de FIDEICOMITENTE, y dado el reiterado incumplimiento de la obligación de pago de los demandantes, procedió a la terminación del contrato de vinculación, y en este sentido coadyuvamos la resolución del contrato de vinculación, por lo que estamos de acuerdo en la resolución del contrato, pero basados en el incumplimiento contractual por parte de los demandantes.

**2.2. SOBRE LA RESTITUCIÓN DE APORTES**

Se solicita sea desestimada esta pretensión en los siguientes términos:

En efecto, los demandantes realizaron unos aportes por la suma de **QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CINCUENTA Y DOS PESOS (\$554.351.052) MONEDA CORRIENTE**, sin embargo, los mismos fueron invertidos en la construcción de la bodegas A01 respecto de la cual se vincularon los demandantes, sin embargo, los mismos no pueden ser devueltos indexados como lo solicitan los demandantes, pues bajo **UNA EXPECTATIVA NEGOCIAL** mi mandante invirtió no solo la suma de dinero antes indicada en la construcción de la bodegas, si no que por el contrario invirtió el dinero que los demandantes nunca aportaron, es decir, la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SETENTA Y TRES PESOS (\$454.847.073) MONEDA CORRIENTE**.

En efecto, la bodega a la cual se vincularon los demandantes se encuentra debidamente construida, desde el año 2017, fecha en la cual los demandantes debieron pagar la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SETENTA Y TRES PESOS (\$454.847.073) MONEDA CORRIENTE**, dinero que al haber sido invertido por mi poderdante en reemplazo de los demandantes, dicha suma de dinero se ha actualizado pero en favor de mis poderdantes, pues, cubrieron una obligación que estaba a cargo de los demandantes.

Visto lo anterior, en gracia de discusión de que hubiese lugar a devolver sumas de dinero a favor de los demandantes, es indispensable darle aplicabilidad a lo dispuesto en las cláusulas segunda y novena del contrato de vinculación, en el sentido de aplicar intereses moratorios desde el 30 de abril de 2017 a la fecha en que se produzca el fallo, sobre la cuota dejada de pagar por los demandantes y el descuento de la suma de **DOS CIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$201.839.625) MOENDA CORRIENTE**, que corresponde al 20% del equivalente a los aportes que se obligaron los demandantes a realizar.

Así mismo, y si quedare suma de dinero por devolver a favor de los demandantes, recordamos que la cláusula décima del contrato de vinculación, determina que la devolución de los aportes se realizará previo los descuentos antes indicados y en el momento que hayan recursos líquidos en el fideicomiso o de lo contrario los **BENEFICARIOS DE ÁREA** deberán esperar a que se vincule a terceros a la correspondiente unidad inmobiliaria, la cual a la fecha no ha sido posible vender.

### 2.3. SOBRE LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS

En materia de daños las altas corporaciones tanto la de los contencioso administrativo como la Corte Suprema de Justicia, han sido unánimes en establecer que quien pretende ser resarcido por considerar que un bien jurídico del cual es titular ha sido cercenado, no le basta con solo afirmarlo, si no que por el contrario le asiste el deber de probar que hay un hecho dañino que es imputable al demandado y que del mismo se han derivado los perjuicios que se reclaman la indemnización.

En el caso particular de los demandantes, además de realizar y solicitar la indemnización de perjuicios, en primera medida no determina dentro de su escrito cuales son los daños y perjuicios que se le han ocasionado a efectos de ser indemnizados, pero aun hilando un poco más delgado, de las pruebas allegadas al plenario como las sollicitas lograr probar la existencia del daño, por lo que no hay lugar a la prosperidad de esta pretensión.

Por lo que no hay lugar a la prosperidad de las pretensiones de los demandantes.

### 3. EXCEPCIONES

#### 3.1. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Sobre el particular es preciso indicar que la excepción de contrato no cumplido es un mecanismo de defensa del deudor que encuentra su fundamento en el principio de ejecución simultánea de las obligaciones que emanan de un contrato bilateral, que le permite, **suspender el cumplimiento de su obligación mientras el acreedor no cumpla o se allane a hacerlo con la suya.** La exigibilidad de las obligaciones emanadas de un contrato bilateral se nos presenta, en la doctrina nacional, como un requisito evidente para que pueda prosperar la excepción de contrato no cumplido, de allí que se sostenga que es necesario que la obligación sea pura y simple o bien que, tratándose de una obligación a plazo, este se encuentre vencido, con independencia de que el crédito sea líquido o no

Como se expuso en los acápite anteriores, los demandantes respecto de su vinculación se obligaron al pago de unas sumas de dinero, para que les fuese transferida la unidad inmobiliaria Bodega A01,

en particular se obligaron a pagar la suma de **MIL NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$1.009.198.125) MONEDA CORRIENTE**, los cuales tal como se encuentran acreditado incluso por documentación aportada por los demandantes debían pagarse al treinta (30) de marzo del año dos mil diecisiete (2017) y en que no ocurrió.

Basta con traer al plenario lo dispuesto en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato de vinculación, en virtud de la cual estipula:

**DÉCIMA SEGUNDA.: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA.-** *La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio de beneficio de fiduciario de la (s) unidad (es) a la (s) que se refiere este contrato, la cual efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de propiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, será (n) otorgada (s) por ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como gerente responsable de la construcción y por los BENEFICIARIOS DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaria que informe EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendarios de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, SIEMPRE Y CUANDO LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA hayan cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, (...) Negrillas y subrayas fuera del texto*

Nótese señor juez, como la obligación a cargo de mi mandante de hacer, es decir, de escriturar y entregar la bodega estaba sujeta a una única condición, la de haber pagado la totalidad de sus aportes, lo cual como viene acreditado por la misma documentación de los demandantes no se cumplió, razón por la cual se habilitó la facultad de Prabyc Ingenieros S.A.S., de dar por terminado el vínculo contractual, aún más cuando hay una inversión realizada, que ha devenido en detrimento de mi mandante pues a la fecha la bodega no se ha vendido y si hay una inversión en la construcción de la misma que los demandantes debieron atender.

No obstante a lo anterior, como se puede apreciar en el siguiente enlace las bodegas están construidas desde hace varios años. <https://goo.gl/maps/16w2CKnGBWXQaJPQ9>

### 3.2. DESFRAUDACIÓN DE LA BUENA FE NEGOCIAL

La jurisprudencia de las altas corporaciones ha sido enfática al determinar que el principio de buena fe, es aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una "persona correcta (vir bonus)". Así la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la "confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada"

Cuando los demandantes suscribieron el contrato de vinculación para que le fuera transferida la Bodega A01 del complejo empresarial Marentus, partiendo de la buena fe que debe estar en todos los escenarios de negociación de las partes, se obligaron al pago de unas sumas de dinero que ni en aquel entonces, como tampoco hoy en día son irrisorias, es decir la suma de **MIL NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$1.009.198.125) MONEDA CORRIENTE**, y en consideración de ello la sociedad Prabyc Ingenieros S.A.S., como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, puso en marcha todo un sistema de trabajo constructivo, asumió obligaciones de índole financiera para entregar la correspondiente bodega, y como si fuera poco perdió la oportunidad de comercializar la bodega, por una expectativa negocial que se derivaba de un contrato suscrito por las partes y amparado bajo el concepto de buena fe negocial.

Razón por la cual, mal hacen los demandantes reclamar el cumplimiento de un contrato, cuando su incumplimiento, derivado de la falta de pago de la correspondiente bodega ha causado un detrimento en el patrimonio de mi poderdante, pues la bodega fue construida y a la fecha no ha sido posible lograr la venta de la misma.

### 3.3. FALTA DE EXIGIBILIDAD DE OBLIGACIÓN DE ESCRITURAR

Como viene determinado en el contrato de vinculación, la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S., en su condición de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, tenía la obligación de hacer la entrega material y suscribir la correspondiente escritura pública, como también notificar a los demandantes para la firma de la misma, siempre y cuando los demandantes hubieren cumplido con todas sus obligaciones, en especial el haber pagado los aportes que se comprometieron a pagar.

Visto así y como quiera que en el plenario está debidamente acreditado por lo dicho por los demandantes en su escrito de demanda, como también de los documentos aportados, no cumplieron con el pago de la cuota correspondiente al 30 de marzo de 2017, por valor de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SETENTA Y TRES PESOS (\$454.847.073) MONEDA CORRIENTE**, y en este sentido no le es exigible a mi poderdante que se hubiere allanado a fijar una fecha de escrituración y concurrir a la firma de una escritura cuando no está el acto precedente del pago.

### **3.4. LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE**

- 3.4.1. Acorde con lo hasta aquí expuesto le solicito señor juez de manera respetuosa se sirva declarar probada la excepción de contrato no cumplido dentro del proceso, conforme a los argumentos expuesto en el numeral 3.1. del presente escrito
- 3.4.2. Negar la devolución de aportes tal como lo indican los demandantes, y su reemplazo dar aplicabilidad a la integralidad del contrato de vinculación, es decir, que la restitución de aportes se dé previa aplicación de las deducciones que determina las cláusulas segunda, novena y décima del correspondiente contrato.
- 3.4.3. Negar el reconocimiento de daños y perjuicios tienen en cuenta que el demandante no determino, no probó y no cuantificó los mismos.

## **4. PRUEBAS**

- 4.1. **DOCUMENTALES:** Solicito señor juez tener como prueba documentales las siguientes:

4.1.1. Estado de cuenta generado por Acción Fiduciaria S.A., respecto de los aportes realizados por los demandantes.

4.1.2. Registro fotográfico bodegas

**5. ANEXOS**

5.1. Las documentales señaladas en el acápite de pruebas

5.2. Poder para actuar

5.3. Certificado de existencia y representación legal de Prabyc Ingenieros S.A.S.

5.4. Tarjeta profesional

5.5. Cedula de ciudadanía

**6. NOTIFICACIONES**

Recibo notificaciones al correo electrónico anmabe15@hotmail.com Calle 29 No. 21 A -16 Apto 303A en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C

De usted señor juez



**ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ**

C.C. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar

T.P. N0. 205. 447 del C. S de la J

Apoderada

**PRABYC INGENIEROS S.A.S.**

Nit.800.173.155-7

TRIBUNAL TERRITORIAL CIVIL DEL CIRCUITO  
SANTAFE DE BOGOTA D.C. 25 MAY 2021

En la fecha se fija en lista por un (1) día la anterior  
Excepción puede Queda a disposición de la parte  
Contraria por el término de Quince días, para lo que  
estimo conveniente.

Secretaría

