

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA - 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

Agotado el trámite correspondiente, se procede a emitir sentencia dentro del trámite de la referencia, en la demanda promovida por la señora BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA contra CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA - 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY cuyo vocero es la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A..

La parte demandante solicitó de manera sucinta, que se declare el incumplimiento contractual de la parte demandada, sobre el contrato de vinculación de fecha 28 de abril de 2015 donde la señora SALINAS TEJADA afirmó haber adquirido el apartamento 607 de la torre 2 y garaje SS-43 del proyecto SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS; que se proceda a resolver el contrato de vinculación y que como consecuencia se condene a la parte pasiva por daño emergente en la suma de \$188.596.000.00 y lucro cesante desde el 1º de agosto de 2017 hasta la ejecutoria de la sentencia por valor de \$2.819.424.00 mensuales.

ANTECEDENTES

El apoderado de la parte demandante manifestó en resumen, que la señora SALINAS TEJADA acudió el 11 de marzo de 2015 al showroom de la comercializadora de proyectos inmobiliarios de Cartagena y el Caribe con el



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

objeto de comprar un apartamento en la ciudad de Cartagena, donde le ofrecieron y cotizaron el apartamento 607 de la Torre II del proyecto inmobiliario SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS por un valor de \$299.314.600.00 y un garaje por \$26.000.000.00.

Expuso que el 28 de abril de 2015 la demandante celebró contrato de vinculación con las sociedades demandadas en donde se determinó que entre las fideicomitentes y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. se celebró previamente, un contrato de fiducia mercantil donde se constituyó el FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS identificado con el número 51565 FA-3033 cuya vocera es la mencionada fiduciaria.

Manifestó que el precio de los inmuebles sería de \$325.314.600.00 cuyo valor se pagaría así: \$19.170.325.00 como separación y veintisiete cuotas de \$2.904.595.00 desde el mes de mayo de 2015 hasta julio de 2017 y a la fecha de entrega del inmueble la cantidad restante de \$227.720.210.00.

Adujo que el 22 de julio de 2016 el representante legal de la sociedad CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S. le informó por carta, que el proyecto estaba en el punto de equilibrio y que se habían vendido 112 de los 172 apartamentos y que se comenzarían los trabajos preliminares dentro del lote.

Sostuvo que la demandante viajó el 23 de diciembre de 2016 a Cartagena - Bolívar a fin de verificar el estado de la construcción y solo encontró un lote encerrado sin maquinaria ni personas trabajando, con una sala de ventas cerrada.

Que el 27 de enero de 2017 presentó derecho de petición ante la comercializadora ARAUJO Y SEGOVIA, la constructora encargada y la sociedad CAVALCANTI para que le informaran el estado de la obra, fecha de entrega y de firma de la escritura pública de venta.



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

Informó que el 6 de febrero de 2017 la empresa de mensajería le manifestó que no pudo radicar el derecho de petición, por cuanto la sociedad CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S. no existe.

Que por su parte la constructora CMS – CMP ASOCIADOS S.A.S. contestó el 27 de enero de 2017, manifestándole que por temas internos de negociaciones con la sociedad CAVALCANTI no fue posible hacer parte del proyecto SOHO BAY y por lo tanto se dio por terminada la relación contractual.

Indicó que la comercializadora ARAUJO Y SEGOVIA allegó contestación manifestando que no se continuaría con el proyecto y que debía acercarse a las oficinas de ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. para que realice el retiro de los dineros consignados, por lo que radicó derecho de petición ante la entidad fiduciaria y por la falta de contestación instauró acción de tutela y el 17 de mayo de 2017, recibió respuesta parcial, pese a la orden del fallo de tutela.

Declaró que la demandante efectuó el pago de cada una de las cuotas pactadas en el contrato de 28 de abril de 2015.

Que el 4 de septiembre de 2017 la señora SALINAS TEJADA recibió comunicación de ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. donde le manifestó que por falta de punto de equilibrio del FIDEICOMISO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS se procedía a la devolución de los recursos, los cuales fueron transferidos el 5 de diciembre del mismo año.

TRAMITE PROCESAL

Presentada la demanda, se admitió en auto del 30 de enero de 2020.

Notificados los demandados contestaron la demanda oponiéndose a las pretensiones y formulando excepciones de mérito.



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

La sociedad CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S. toda vez que no pudo ser notificada, se le designó curador ad litem, quien contestó la demanda y propuso excepciones de fondo.

TRAZOS URBANOS S.A.S. formuló como excepciones las denominadas “1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.” e “INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA SOCIEDAD DEMANDADA”.

La demandada ESTRATEGIAS COMERCIALES Y MERCADEO S.A. presentó las excepciones de “FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA.” e “INEXISTENCIA DEL DAÑO”.

La sociedad MENSULA S.A. propuso como excepciones “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.” y “2. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA SOCIEDAD DEMANDADA”.

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre propio y como vocera y administradora del FIDEICOMISO INMOBILIARIA SOHO BAY presentó como defensas “A. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR EL EXTREMO ACTIVO.”; “B. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR EL EXTREMO PASIVO.”; “C. DEBIDO CUMPLIMIENTO A LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY”; “D. AUSENCIA DE VINCULO CONTRACTUAL VIGENTE CON LA AQUÍ DEMANDANTE”; “E. LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA NO GUARDAN RELACIÓN A LA CLASE DE ACCIÓN INCOADA”; “F. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD”; “E.(sic) AUSENCIA DE DAÑO” y “G. EXCEPCIÓN INNOMINADA”.



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

El curador ad litem designado para la sociedad CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S. contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones y proponiendo como excepciones “1.- INEXISTENCIA DEL DAÑO POR LA ASUNCIÓN DE UN RIESGO PREVISTO” y “2. IMPROCEDENCIA DE LOS PERJUICIOS RECLAMADOS”.

Posteriormente se realizó la audiencia inicial donde se recibieron los interrogatorios de las partes y se decretaron pruebas.

Luego se efectuó la audiencia de instrucción y juzgamiento donde se practicaron las pruebas decretadas y se corrió traslado para alegar.

En aplicación del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso, se emitió el sentido del fallo, por lo que, en uso de tal prerrogativa, se profiriere sentencia por escrito.

CONSIDERACIONES

Cabe señalar que no encuentra el Despacho nulidad que invalide lo actuado, la demanda está presentada con todas las formalidades que exige la ley, así como las partes se encuentran debidamente representadas para actuar.

El objeto del litigio que se estableció desde la audiencia inicial, consistió en determinar si las sociedades demandadas CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S; MENSULA S.A. y el PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY incumplieron con las obligaciones contraídas en el contrato de vinculación de fecha 28 de abril de 2015 , suscrito por la demandante y si por tanto se debe ordenar su resolución y si el patrimonio autónomo y las sociedades demandadas son civil y solidariamente responsables por los perjuicios alegados por la señora



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA, o si alguna de las excepciones propuestas por las demandadas, enerva las pretensiones de la demanda.

La responsabilidad civil contractual, exige para su configuración de los siguientes elementos:

- a) La existencia de un vínculo contractual;*
- b) El incumplimiento del contrato o su cumplimiento defectuoso por parte del demandado;*
- c) Que el incumplimiento de la obligación acarree un daño o perjuicio al demandante y*
- d) La relación de causalidad entre el daño y la culpa contractual del demandado.*

En el caso que nos ocupa, le corresponde a la parte actora, el deber de demostrar que la parte demandada, incumplió las obligaciones consignadas en el contrato de vinculación del 28 de abril de 2015 objeto de demanda y el perjuicio causado. A la par, debe probar la adecuada relación de causalidad entre la culpa y el daño aducido, a fin de que haya viabilidad para la prosperidad de las pretensiones invocadas.

Por otro lado, el demandado tiene la posibilidad de exonerarse de responsabilidad si acredita su cumplimiento; o que de haberse producido un hecho dañoso este se causó por fuerza mayor; por caso fortuito; el hecho de un tercero o por culpa exclusiva de la víctima.

r

Respecto a la existencia del vínculo contractual, este se probó con el contrato de fecha 28 de abril de 2015 con número fiduciario 0001200044762 respecto del fideicomiso SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS donde obraron como fideicomitentes las sociedades TRAZOS URBANOS S.A.S.; CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; MÉNSULA S.A. y ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A., figurando como comprador la demandante BLANCA CECILIA



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

SALINAS TEJADA, sobre el apartamento 607 de la Torre II y parqueadero SS-43 del proyecto SOHO BAY CARTAGENA y como entidad fiduciaria ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Dentro de las pruebas documentales aportadas, también obra comunicación del 22 de julio de 2016 por parte de la sociedad CAVALCANTI a la demandante donde le informan que su nuevo socio estratégico sería la sociedad CMS+GMP ASOCIADOS S.A.S. y que esta asumiría la gerencia y construcción del proyecto SOHO BAY.

En esa misma comunicación se manifestó que el cambio conllevaba la modificación del contrato de fiducia mercantil y nuevos términos para el cumplimiento de la condiciones de giro tales como la licencia de construcción del proyecto ejecutoriada; radicado de los documentos para realizar la enajenación de los inmuebles; que los lotes donde se van a desarrollar los proyectos estén libres de gravámenes; la aprobación de un cupo de crédito por una entidad financiera; la entrega por el fideicomitente de los contratos de vinculación como mínimo al 65% de las unidades inmobiliarias del proyecto y conceto favorable de la obtención del punto de equilibrio entregado. Se informó además que ya se obtuvo el punto de equilibrio dado que existían 117 contratos de vinculación legalizados de las 172 unidades que conforman el proyecto y que en próximos días se haría el otrosí respectivo.

Sin embargo, obra también comunicación posterior de la sociedad CMS+GMP del 6 de febrero de 2017 dirigida a la demandante, informándole que finalmente no fueron parte del proyecto SOHO BAY y desde el 6 de octubre de 2016 dieron por terminada su relación.

Sobre el segundo elemento, esto es, que el incumplimiento del contrato o su cumplimiento defectuoso por parte del demandado ha de partirse por señalar que conforme al artículo 1602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes y por tanto ellas solo están sometidas a lo estipulado en el mismo, siempre y



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

cuando este ajustado a la Constitución y la ley, y sin que este pueda ser invalido sino por consentimiento mutuo o por causas legales.

Es así como en el contrato demandado se estipuló en la cláusula primera, que su objeto era establecer las condiciones por las cuales el beneficiario de área, esto es, la demandante, se vincula al fideicomiso mediante la entrega de recursos en dinero, lo cual le confiere el derecho a recibir la propiedad y la entrega material de las unidades inmobiliarias separadas.

En el último inciso de la cláusula primera se expresó en negrilla que "El presente documento no constituye promesa de compraventa."

En la cláusula cuarta se determinaron las condiciones para la entrega de los recursos al fideicomitente donde se fijaron como requisitos que la licencia de construcción del proyecto debía tener constancia de ejecutoria; tener radicado los documentos para la enajenación de los inmuebles del proyecto; haber obtenido la aprobación de un crédito constructor por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera; autorización irrevocable para la transferencia de los inmuebles donde se desarrollaría el proyecto al fideicomiso, además de estar libres de gravámenes; la entrega de los compromisos de aporte que se encuentran representados en los contratos de vinculación que correspondan al 80% de la primera torre y el 65% de la segunda y f) concepto favorable por parte del representante legal y el contador del fideicomitente TRAZOS URBANOS y el interventor acerca de la obtención del punto de equilibrio.

Se estipulo que "El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de doce (12) meses, contados a partir de la firma del primer contrato de vinculación a cada una de las ETAPAS, prorrogable automáticamente por un periodo de doce (12) meses más por decisión de EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS."



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

A renglón seguido se pactó que “Vencido el plazo previsto en el contrato de vinculación o el de sus prórrogas, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, ACCION(sic) procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA(sic) los recursos que se encuentren en el respectivo encargo.”.

Como se encuentra probado en el presente trámite, en efecto el proyecto SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS no se realizó, por lo que le correspondía a la fiduciaria en su calidad de administradora del patrimonio autónomo el devolver los recursos del encargo fiduciario a la demandante tal y como se pactó en el respectivo encargo fiduciario.

La sociedad ARAUJO Y SEGOVIA, en respuesta del 14 de marzo de 2017 a un derecho de petición de la demandante le manifestó que en efecto, no se continuaría con el proyecto, teniendo en cuenta que las nuevas condiciones de giro de recursos no fueron aprobadas, por lo que le informaron a la señora SALINAS TEJADA, que se debe acercar a las oficinas de ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. para que realizara el retiro de los dineros consignados.

La fiduciaria en escrito del 17 de mayo de 2017, le informó a la demandante que tenía aportados en su encargo individual, la suma de \$91.839.930.00 y con unos rendimientos de \$7.017.187.18.

En el interrogatorio de parte absuelto por la señora SALINAS TEJADA esta ratificó que en efecto recibió el valor de sus aportes con los rendimientos.

Por lo anterior, de acuerdo con las cláusulas antes transcritas y referidas del contrato de encargo fiduciario, no se evidencia incumplimiento alguno, pues en primer lugar, se pactaron unos requisitos para que la fiduciaria entregara los recursos recibidos por los beneficiarios de área, como es el caso de la demandante y en segundo lugar, se pactó de manera expresa que en caso de



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

que no se cumpliera con las condiciones para el giro de los recursos por parte de acción fiduciaria a la constructora , esta le restituiría las sumas aportadas a los inversionistas como efectivamente ocurrió.

El cumplimiento para el giro de los recursos no era solo llegar al punto de equilibrio en ventas, sino que además se requería, según consta en la cláusula cuarta del contrato de vinculación firmado por la demandante, que se tuviera por acreditado todos y cada uno de los requisitos antes reseñados

Estos requisitos igualmente se encuentran plasmados en la cláusula cuarta, numeral 4.2.1 literales a) a f) del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO INMOBILIARIA SOHO BAY.

Así las cosas, no se presentó ningún incumplimiento del contrato, pues en ningún momento en el encargo fiduciario, las sociedades fideicomitentes ni la fiduciaria establecieron como una única obligación con la demandante, el efectuar la construcción y entrega del apartamento separado por la señora SALINAS TEJADA, sino que estaba sujeto a que se dieran cumplimiento previo de todas y cada una de condiciones para el giro de los recursos por parte de la fiduciaria a la constructora, lo cual no aconteció y por tanto se procedió a la devolución de los recursos tal y como aceptó de manera expresa la señora SALINAS TEJADA en el último inciso de la cláusula cuarta del contrato de vinculación, el cual aparece suscrito por ella y sin que se haya tachado redargüido de falso, por lo que tiene plena validez.

Por otro lado, nunca medio un contrato de promesa de compraventa en donde las sociedades demandadas se obligaran a escriturar a favor de la demandante el apartamento y el garaje que se separó a través del contrato de vinculación para deprecar algún incumplimiento contractual, sino como se dijo anteriormente, para que fuera procedente que el proyecto entrara en fase operativa debía cumplirse previamente con unos requisitos, sin los cuales la fiduciaria no giraría los recursos, entre ellos los de la demandante, so pena de



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

devolverlos a cada uno de los aportantes como efectivamente aconteció y además con rendimientos.

Valga reiterar, que en el último inciso de la cláusula primera del contrato de vinculación, se dejó plena claridad a la acá demandante que "El presente documento no constituye promesa de compraventa."

Como se dijo de manera precedente, el contrato es ley para las partes, por lo que mal puede pretender la parte demandante desconocerlo y que se resuelva un contrato sobre el cual ya la sociedad fiduciaria, en cumplimiento de las cláusulas pactadas, devolvió la totalidad de los aportes junto con sus rendimientos a la señora SALINTAS TEJADA, de modo que no se configura la existencia de ningún incumplimiento contractual y menos aún de un supuesto daño.

No resulta de recibo pretender que se condene a las sociedades demandadas por un daño emergente por una supuesta "pérdida de oportunidad" que en primer lugar, no es reconocida por la jurisprudencia civil y en segundo lugar, el inmueble nunca hizo parte del patrimonio de la demandante ni menos aún llegó a la etapa de ser prometido en venta, pues el contrato de vinculación estaba sometido a unas condiciones previas para que fuera procedente iniciar su fase de ejecución lo cual no aconteció.

En igual sentido el lucro cesante pretendido resulta ilusorio, pues por un lado se aportó un dictamen donde se tomó el inmueble como si fuera a ser explotado económicamente con una ganancia bruta sin tener en cuenta que ni siquiera la demandante había realizado aportes por el total del precio sino tan solo por un porcentaje cercano al 30%, por lo que no se tuvieron en cuenta pago de intereses por crédito hipotecario o leasing habitacional; mantenimiento del inmueble; cuotas de administración ordinarias y extraordinarias; servicios públicos; impuestos y demás gastos inherentes que conlleva tener una propiedad y por otro lado, en los alegatos manifestó el apoderado de la señora



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

SALINAS TEJADA, que se le vulneró el derecho a la vivienda digna, por lo que es totalmente contradictoria la pretensión.

Acorde con lo anterior, conforme se expuso en la audiencia de instrucción y juzgamiento, se negarán las pretensiones de la demanda toda vez que no se presentó ningún incumplimiento al contrato de vinculación y en consecuencia ningún daño que pueda ser objeto de resarcimiento.

En conclusión se declarara probada la excepción formulada por la sociedad TRAZOS URBANOS S.A.S. denominada “INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA SOCIEDAD DEMANDADA”; la de “INEXISTENCIA DEL DAÑO” propuesta por ESTRATEGIAS COMERCIALES Y MERCADEO S.A.; la denominada “ INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA SOCIEDAD DEMANDADA” por la sociedad MENSULA S.A.; las defensas de “DEBIDO CUMPLIMIENTO A LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY”; “AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD”; “AUSENCIA DE DAÑO” presentadas por la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre propio y del fideicomiso demandado y las de “INEXISTENCIA DEL DAÑO POR LA ASUNCIÓN DE UN RIESGO PREVISTO” e “IMPROCEDENCIA DE LOS PERJUICIOS RECLAMADOS”, planteadas por el curador ad litem designado para la sociedad CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S., conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia y por tanto, se condenará en costas a la parte demandante en favor de la parte demandada, salvo la sociedad CAVALCANTI que fue representada por curador ad litem.



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO Y TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR probadas las excepciones de mérito denominadas “INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA SOCIEDAD DEMANDADA” formulada por la sociedad TRAZOS URBANOS S.A.S.; la de “INEXISTENCIA DEL DAÑO” propuesta por ESTRATEGIAS COMERCIALES Y MERCADEO S.A.; la denominada “ INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA SOCIEDAD DEMANDADA” por la sociedad MENSULA S.A.; las defensas de “DEBIDO CUMPLIMIENTO A LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY”; “AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD”; “AUSENCIA DE DAÑO” presentadas por la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre propio y del fideicomiso demandado y las de “INEXISTENCIA DEL DAÑO POR LA ASUNCIÓN DE UN RIESGO PREVISTO” e “IMPROCEDENCIA DE LOS PERJUICIOS RECLAMADOS”, planteadas por el curador ad litem designado para la sociedad CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S., por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: NEGAR en consecuencia las pretensiones de la demanda.

TERCERO: LEVANTAR las medidas cautelares que se hubieren decretado respecto de la parte demandada y pónganse a disposición los bienes desembargados y/o remanentes de existir solicitudes. **OFICIAR** de conformidad a la autoridad requirente.



PROCESO N°: 110013103038-2019-00769-00
DEMANDANTE: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
DEMANDADOS: CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.; ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CUYO VOCERO ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante, señora **BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA** a favor de las sociedades demandadas **ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.; TRAZOS URBANOS S.A.S.; MENSULA S.A. y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO 51565FA – 3033 FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY** cuyo vocero es la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**. **FIJAR** como agencias en derecho la suma de \$14.000.0000.00.

NOTIFÍQUESE

Firmado electrónicamente

CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS
JUEZ

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico
No. **39** hoy **23** de **marzo de 2023** a las **8:00 a.m.**

MARIA FERNANDA GIRALDO MOLANO
SECRETARIA

Firmado Por:

Constanza Alicia Pineros Vargas

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 038

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: **427088ce22bdc3fad7812046a4c61cef7f2f90f66f44c5a4cdd8a65dbd531607**

Documento generado en 22/03/2023 04:20:32 PM

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