

Señores  
JUZGADO PRIMERO (1º) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.  
E. S. D.

REF: PROCESO: DECLARATIVO DE MENOR CUANTIA  
DEMANDANTES: ERIKA IVONNE RICO LOPEZ Y FABIAN MAURICIO GUTIERREZ  
DEMANDADOS: ALIX RODRIGUEZ POVEDA Y PIER PAOLO ZUÑIGA  
RADICADO: 11001 4003 001 2021 00590 00 - 35235

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA ORDINARIA POR PARTE DE PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS Y ALIX RODRIGUEZ POVEDA.

**CARLOS FELIPE MOYA CARRILLO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D. C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.592.451 expedida en Bogotá y con Tarjeta Profesional de abogado número 219.823 expedida por el C. S de la J.; obrando en calidad de **APODERADO ESPECIAL** de los demandados **ALIX RODRIGUEZ POVEDA Y PIER PAOLO ZUÑIGA**, al Señor Juez le manifiesto por medio de este escrito que **PROCEDO A CONTESTAR**, de manera conjunta, la demanda formulada por los señores **ERIKA IVONNE RICO LOPEZ Y FABIAN MAURICIO GUTIÉRREZ**, mayores de edad, vecinos de Bogotá, de la siguiente manera y en el mismo orden seguido por el demandante en su escrito principal y de subsanación:

1. **FRENTE A LOS HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA NULIDAD Y LOS HECHOS EN GENERAL** me pronuncio de manera conjunta ya que son los mismos y solo difieren en algunos apartes que se contestan por separado de la siguiente forma:

**AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO.**

**AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO**

---

## **AL HECHO TERCERO: ES CIERTO**

**AL HECHO CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO.** Si bien es cierto que dentro del escrito principal de la promesa de compraventa el valor de las arras se pacto por la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS, en el otro si suscrito el día 31 de marzo de 2021 el valor de las arras se incremento a la suma de VEINTIUN MILLONES DE PESOS (\$21.000.000). El documento del otrosí también fue aportado por la demandante en su escrito principal.

El valor de las arras seria tomado como parte del precio por lo que inicialmente y antes del otro si, restaba la suma de \$120.000.000 para el pago del precio total, así:

**CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para la compraventa prometida es la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE \$135.000.000**), los cuales serán pagados de la siguiente forma:

1. La suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000 Mcte)** consignados a la cuenta corriente No. 248805707 del Banco Occidente a nombre de PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS, que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** en la fecha de firma del presente contrato a entera satisfacción.
2. La suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000 Mcte)** que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** a la fecha de la firma de las escrituras a entera satisfacción.

En este punto señor Juez, las partes nunca sometieron el pago de los \$120.000.000 a la aprobación de un crédito o un préstamo. Nótese que se pacto que seria cancelado el día de la firma de la escritura sin condición alguna.

**AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO.** En ninguna parte de la promesa de compraventa ni del OTRO SI, se pactó que el pago de los **CIENTO VEINTE MILLONES (\$120.000.000)** restantes estaban sujetos al otorgamiento de un crédito por parte del FONDO NACIONAL DEL AHORRO.

**CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para la compraventa prometida es la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE \$135.000.000**), los cuales serán pagados de la siguiente forma:

1. La suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000 Mcte)** consignados a la cuenta corriente No. 248805707 del Banco Occidente a nombre de PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS, que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** en la fecha de firma del presente contrato a entera satisfacción.
2. La suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000 Mcte)** que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** a la fecha de la firma de las escrituras a entera satisfacción.

Luego esta suma se redujo a **CIENTO CATORCE MILLONES DE PESOS (\$114.000.000)**, después de suscribir el otro si del 31 de marzo de 2021.

Tanto en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA COMO EN EL OTRO SI, se pacto que el saldo restante, que finalmente resulto ser de CIENTO CATORCE MILLONES (\$114.000.00), se pagaría a los PROMITENTES VENDEDORES el día de la firma de la escritura que perfeccionaba la promesa de compraventa.

La única condición que se sujeto al FONDO NACIONAL DEL AHORRO fue que, seria tal entidad, la que fijaría la notaria en la cual sería suscrita la escritura y cuyo limite inicial fue el día 16 de marzo de 2021 que más adelante, en el otro si, se modificó por la fecha del 30 de abril de 2021.

Es así como señor Juez, en ninguna parte de la promesa de compraventa ni en su otro si, se pacto que el pago del saldo insoluto se cancelaria, sujeto a la aprobación del crédito por parte del FONDO NACIONAL DEL AHORRO.

Por otro lado, el fondo nacional del ahorro aprobó parcialmente el crédito a los demandantes, pero como ya se dijo, el pago del saldo no se sujetó en ningún momento a la aprobación total o parcial del crédito.

La carta de emitida por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO menciona que la fecha de aprobación del crédito es del 22 de febrero de 2021, esta carta le fue comunicada al vendedor solo hasta el día 12 de mayo de 2021.

Dado que el pago del saldo insoluto del valor total del inmueble no estaba sujeto al otorgamiento parcial o total del crédito por parte del FONDO NACIONAL DEL

AHORRO, los PROMITENTES COMPRADORES debieron iniciar las gestiones pertinentes ante tal entidad con el ánimo de que se fijara la notaría y la fecha para la suscripción de la escritura que perfeccionaba el contrato de compraventa. Hecho que no se cumplió por parte de los PROMITENTES COMPRADORES, pese a que se les concedió una extensión del plazo hasta el día 30 de abril de 2021.

Por ende, su incumplimiento es claro y se percibe con la omisión en la gestión con el FONDO NACIONAL DEL AHORRO para que dicha entidad fijara la notaría en la cual se suscribiría la escritura pública. Lo que dio lugar a exigir el reconocimiento y pago de las arras pactadas por parte de mis representados.

**AL HECHO SEXTO: PARCIALMENTE CIERTO.** Ya que después de haber suscrito la promesa de compraventa se suscribió otrosí el día 31 de marzo de 2021 y se aumentó el valor de las arras a la suma de **VEINTIUN MILLONES DE PESOS (\$21.000.000)** Y se corrió la fecha de la firma de la escritura para el día 30 de abril de 2021.

**AL HECHO SEPTIMO: PARCIALMENTE CIERTO.** Ya que después de haber suscrito la promesa de compraventa se suscribió otrosí el día 31 de marzo de 2021 y se aumentó el valor de la cláusula penal al 15.56% del valor de la venta.

Dentro del hecho séptimo se menciona que desde el año 2020 los demandantes iniciaron gestiones con el FNA para la obtención del crédito, pero esta es una aseveración que no le consta a mis representados pues son de la órbita exclusiva de los demandantes.

**AL HECHO OCTAVO: ES CIERTO.** Note señor Juez que las partes convinieron que sería el FONDO NACIONAL DEL AHORRO quien fijaría la notaría pero el límite para tan condición se determinó inicialmente para el día 16 de marzo de 2021, lo cual se modificó por el otrosí, en la cual se extendió la fecha límite hasta el día 30 de abril de 2021.

Note que no se condicionó la firma de la escrituración al otorgamiento o no de un crédito en favor de los PROMITENTES COMPRADORES.

Teniendo en cuenta que, desde el 22 de febrero de 2021, los promitentes compradores ya tenían autorización de crédito del fondo nacional del ahorro debieron iniciar las acciones para que se llevara a cabo la suscripción de la escritura pública, que inicialmente se había fijado como límite el día 16 de marzo de 2021 y se modificó en el otrosí hasta el día 30 de abril de 2022. Tiempo más

que suficiente para realizar la gestión y que nunca se dio y los plazos se vencieron ampliamente.

Frente a los hechos generales debemos argumentar que no nos consta lo contenido en este numeral, pues las acciones que hallan realizado los demandantes con el fondo son de su exclusivo resorte y en nada intervinieron los demandados.

**AL HECHO NOVENO: NO NOS CONSTA**, son actuaciones inherentes y exclusivas de los demandantes. De lo que si tenemos certeza es que para el día 22 de febrero de 2021 se les aprobó un crédito por una suma de \$62.252.000, como consta en el documento emitido por el FNA fechado el día 22 de febrero de 2021. Recuerden que el pago del saldo del precio no se sujetó a la obtención total o parcial de un crédito de los demandantes para la realización de tal pago.

**CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para la compraventa prometida es la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE \$135.000.000**), los cuales serán pagados de la siguiente forma:

1. La suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000 Mcte)** consignados a la cuenta corriente No. 248805707 del Banco Occidente a nombre de PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS, que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** en la fecha de firma del presente contrato a entera satisfacción.
2. La suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000 Mcte)** que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** a la fecha de la firma de las escrituras a entera satisfacción.

Básicamente el pago del saldo se realizaría el día de la firma de la escritura sin condición alguna.

**AL HECHO DECIMO: NO NOS CONSTA.** Las gestiones que hayan realizado los demandantes son de su exclusivo resorte y conocimiento y en ellas no intervinieron mis representados.

Frente a los hechos generales debemos argumentar que no es cierto. Una vez el FNA les aprobó el crédito a los demandantes, en el mes de febrero de 2021, estos nunca informaron el monto de la aprobación. Fue solo hasta el mes de mayo de 2021, que les remitieron a los demandados la carta de aprobación del crédito con fecha del 22 de febrero de 2021. Reiteramos que el pago del saldo del precio no se sujetó a condición de aprobación de crédito o no.

**CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para la compraventa prometida es la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE \$135.000.000**), los cuales serán pagados de la siguiente forma:

1. La suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000 Mcte)** consignados a la cuenta corriente No. 248805707 del Banco Occidente a nombre de PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS, que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** en la fecha de firma del presente contrato a entera satisfacción.
2. La suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000 Mcte)** que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** a la fecha de la firma de las escrituras a entera satisfacción.

**AL HECHO ONCEAVO: ES PARCIALMENTE CIERTO.** Con la carta de aprobación del FNA se acredita que cumplieron con trámites para solicitar un crédito. Pero el pago del precio en la promesa de compraventa y en el otro si no estaba sujeto al otorgamiento total o parcial de un crédito para cancelar el precio del inmueble prometido en venta.

Frente a los hechos generales **NO ES CIERTO.** Para la solicitud de ampliación del plazo para la firma de la escritura nunca se les comento a los demandados que el crédito no había salido en su totalidad, ya que la carta de aprobación del crédito solo se les transmitió hasta el día 12 de mayo de 2021.

Así que los argumentos de prorrogación no obedecieron a la aprobación parcial del crédito sino a que no aun no se les había dado respuesta por parte del FNA. Con el Otrosí si se aumentó el valor de las arras.

**AL HECHO DOCEAVO: NO ES CIERTO.** Pese a que este no es un hecho de la demanda sino un argumento jurídico, a continuación, transcribo el artículo del código civil en el cual se establecen los requisitos para la validez del contrato de promesa:

**ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:**

- 1a.) Que la promesa conste por escrito.
- 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado

Al confrontar con el contrato de promesa suscrito y su correspondiente otrosí, encontramos que se reúnen todos los requisitos para su validez y existencia.

Frente a los hechos generales, Es cierto que se incrementó la cláusula penal para equipararla con las arras, lo cual fue pactado de mutuo acuerdo entre las partes.

**AL HECHO TRECEAVO LLAMADO EN EL ESCRITO DE DEMANDA COMO ONCEAVO NUEVAMENTE Y TRECEAVO EN LOS HECHOS GENERALES: NO ES CIERTO.** Pese a que es un argumento jurídico, debemos recordar que el contrato de promesa no se encontraba sujeto a la condición de aprobación total o parcial de un crédito por parte de los **PROMITENTES COMPRADORES**. Es errónea la apreciación de que en la cláusula **SEXTA** se haya estipulado una condición que sujetaba el cumplimiento de la promesa a aprobación del crédito por parte del FNA.

La cláusula SEXTA fue pactada de la siguiente forma:

**SEXTA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La Escritura Pública que dé cumplimiento a este Contrato de Promesa de Compraventa, se otorgará en la **Notaría**, designada por **FONDO NACIONAL DEL AHORRO**, como fecha límite el día diez y seis (16) de marzo de 2021. No obstante, podrá ser firmada antes o después de la fecha aquí indicada si así lo convienen las partes mediante escrito que modifique el presente contrato.

En ninguna parte está condicionado a aprobación de crédito o préstamo alguno tal como se detalla en la cláusula cuarta del contrato de promesa:

---

**CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para la compraventa prometida es la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE \$135.000.000**, los cuales serán pagados de la siguiente forma:

1. La suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000 Mcte)** consignados a la cuenta corriente No. 248805707 del Banco Occidente a nombre de PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS, que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** en la fecha de firma del presente contrato a entera satisfacción.
2. La suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000 Mcte)** que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** a la fecha de la firma de las escrituras a entera satisfacción.

Frente a los hechos generales debemos argumentar que nunca se hablo de un incremento en el precio de venta. Aun cuando los compradores no habían cumplido con las fechas limite para la firma de la escritura de compraventa.

**AL HECHO CATORCEAVO: NO ES CIERTO.** El precio del inmueble nunca se intento modificar. Muy por el contrario, los vendedores fueron laxos en ampliar la fecha límite para la suscripción de la escritura. Vencidos los plazos estipulados, los vendedores les manifestaron que era mucho tiempo para la suscripción de la escritura y no veían materializarse el negocio prometido. Por ello constituyeron en incumplimiento a los demandantes con las correspondientes consecuencias que ello implicaba y que se había pactado entre las partes en el contrato de promesa y en el otrosí.

**AL HECHO QUINCEAVO: NO ES CIERTO.** Los promitentes vendedores siempre estuvieron prestos a acudir ala notaria que indicara el FNA para la firma de la escritura. Pero los promitentes compradores no adelantaron las gestiones ante la entidad para ello. Por lo que las dos fechas limite para la firma de la escritura fueron sobrepasadas sin que se lograra la firma de tal escritura.

El contrato si reunía los requisitos para su validez como lo determina el articulo 1611 del Código Civil que reza:

**ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:**

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) *Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.*

3a.) *Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*

4a.) *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

*Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado*

**AL HECHO DIECISEISAVO: NO ES CIERTO.** El incumplimiento no se dio en la asistencia o no a una notaría. El incumplimiento se debió a que las fechas límite establecidas por las partes en el contrato de promesa y en el otro si, se excedieron sin que se haya logrado suscribir la escritura de compraventa. Ello porque los demandantes no adelantaron las gestiones ante el FNA para que esta entidad fijara la notaría para la suscripción de la escritura.

**AL HECHO DIECISIETEAVO: NO ES CIERTO.** En ninguna parte de la promesa de compraventa ni del otro si se pacto que para la firma de la escritura se estaba condicionado a la aprobación o no de un crédito o préstamo en favor de los demandantes. La única condición establecida era que el FONDO NACIONAL DEL AHORRO debía fijar la notaria para la firma de la escritura, hecho que no ocurrió porque los demandantes no adelantaron las gestiones ante tal entidad. Para ello se establecieron dos fechas límite, las cuales no se cumplieron.

Mis poderdantes, los demandados, siempre estuvieron en contacto y presionando la firma de la escritura, pero los demandantes no adelantaron las gestiones.

**AL HECHO DIECIOCHOAVO: NO ES CIERTO.** Los demandantes son los responsables exclusivos del incumplimiento pues no adelantaron las gestiones ante el FNA para que se fijara la notaria en la cual se suscribiría la escritura de compraventa. Fue por la omisión de los demandantes que no se cumplió el contrato de promesa. Ello también se deduce con todas las excusas que se evidencian delos chat de whatsapp que se aportan como medio de prueba.

A principios de marzo de 2021 fabian mauricio (DEMANDANTE) le informa a PIER PAOLO ZUÑIGA que el crédito del FNA no salió completo, pero no le brindo copia

de la carta expedida por el FNA; y que iban a completar el dinero faltante con un crédito de la caja social. Pero, lo reitero, nunca presentaron la carta de aprobación a los vendedores. Nótese que desde esta fecha se vislumbra que los COMPRADORES no tenían el dinero para pagar el precio. Pero en la promesa de compraventa el pago del precio no estaba sujeto a aprobación o no de un crédito.

Desde el 14 de marzo de 2021 el demandado PIER PAOLO ZUÑIGA le indaga vía WhatsApp al señor FABIAN MAURICIO GUTIERREZ que ha pasado con la aprobación del banco caja social. Responde que se debe programar visita con el banco caja social con el fin de verificar los ingresos.

El día 18 de marzo FABIÁN MAURICIO GUTIÉRREZ responde que no es necesaria la visita para verificar los ingresos y que el día 19 de marzo la solicitud del crédito pasa a comité y que este trámite dura tres (3) días hábiles y luego programaran visita de peritaje al inmueble.

Al 31 de marzo no se tuvo información del FNA ni del banco caja social que indicara estado de la solicitud de crédito ni programación de visita de peritaje al inmueble. De tal forma que FABIAN MAURICIO GUTIERREZ solicita a los vendedores la suscripción de un otrosí que les permita ampliar el plazo para el pago del saldo restante y la consecución de los recursos que les hacían falta, por lo que mis poderdantes accedieron a la suscripción de otro si en donde se fijó la fecha de escrituración para el día 30 de abril de 2021. Se continúa evidenciando que el incumplimiento obedecía a la falta del dinero por parte de los acá demandantes.

El día 16 de abril de 2021 PIER PAOLO ZUÑIGA por solicitud DE FABIAN MAURICIO GUTIERREZ le entrego copia de certificado de tradición del inmueble junto con la información de la escritura en donde consta el levantamiento de la hipoteca.

El día 22 de abril de 2021 el señor FABIAN MAURICIO GUTIERREZ le informa a PIER PAOLO ZUÑIGA que esta demorado lo de la caja social pero que en Colpatría hay una feria de vivienda en Colpatría pero que este último proceso esta demorado por el volumen de procesos.

Lo que significa señor juez, que los demandantes estaban buscando los fondos faltantes para el pago del inmueble por varios bancos de la ciudad. Ni siquiera habían adelantado las gestiones para recibir el crédito del FONDO NACIONAL DEL AHORRO que era la entidad que fijaría, conforme a la promesa, la notaría para la suscripción de la escritura.

El día 12 de mayo de 2021, días después de vencerse el plazo pactado en el otrosí, el demandante FABIAN MAURICIO GUTIERREZ envía un chat de wsp en el que indica:

“#Solicitud BCSC  
103005360102041”

A la fecha no tenemos conocimiento de que significa este mensaje pues no indica si es un crédito aprobado, un radicado de solicitud de crédito o a que corresponde.

Este mismo día el mismo demandante manifiesta que apenas le dieron el radicado del crédito pero que además están a la espera de Colpatria. Note señor Juez que esta fecha es posterior a la fecha determinada para la firma de la escritura dentro del otro si suscrito el día 31 de marzo de 2021.

Con ello se demuestra que, al mes de mayo, los compradores aún tienen la intención de continuar con la ejecución del contrato de compraventa prometido. (Se adjunta copia del chat de wsp en donde se aprecia la fecha y las manifestaciones del demandante).

Por lo que la teoría del desistimiento tácito no es válida en el sentido que aun vencidos los límites temporales establecidos por las partes, se mantiene la firme convicción de continuar con la ejecución del contrato.

Al respecto, la jurisprudencia de la Sala ha señalado que el mutuo disenso o distracto contractual, emerge de lo previsto en los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, y corresponde a

*“[L]a prerrogativa de que son titulares las partes en un contrato para convenir en prescindir del mismo y dejarlo sin efectos, resultado éste que puede tener origen en una declaración de voluntad directa y concordante en tal sentido - caso en el cual se dice que el mutuo disenso es expreso-, o en la conducta desplegada por los contratantes en orden a desistir del negocio celebrado y además concluyente en demostrar ese inequívoco designio común de anular su fuerza obligatoria, evento en el que el mutuo disenso es tácito. Se trata, pues, de una figura singular cuyos perfiles institucionales, muy precisos por cierto dentro de la variada gama de circunstancias que pueden dar lugar a la extinción sobreviniente de relaciones jurídicas de fuente contractual dotadas de plena validez, no permiten mezclarla en ninguna forma con la resolución del artículo 1546 del Código Civil, toda vez que en tanto ésta última se produce por razón del cumplimiento de una condición a la cual el ordenamiento positivo le*

---

*atribuye ese alcance, vale decir por una causa legal, en la hipótesis del mutuo disenso, por definición, esa causa radica exclusivamente en la voluntad coincidente de las partes interesadas (...)*”.

Tal como lo ilustra el anterior pasaje, el mutuo disenso puede ser expreso o tácito, siendo este último el que interesa en la resolución del caso propuesto, y sobre el cual, la Corte ha expresado que

*“[S]e da ante la recíproca y simultánea inexecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, sólo puede considerarse y, por ende, traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual. En efecto, si los contratantes al celebrar la convención lo hacen inspirados en el cumplimiento mutuo de las obligaciones nacidas de ella, la posición tozuda y recíproca de las partes de incumplir con las obligaciones exterioriza un mutuo disenso de aniquilamiento de la relación contractual. Esto es así, porque no es propósito de la ley mantener indefinidamente atados a los contratantes cuyo comportamiento, respecto de la ejecución de las obligaciones, sólo es indicativo de disenso mutuo del contrato (G.J. CLIX, 314). Por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante la inocultable posición de no permanecer atadas al negocio; la intervención, pues, del Juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración”.*

Ahora, ante la importancia cobrada por el mutuo disenso tácito como herramienta para superar situaciones de estancamiento contractual, son varios los casos que han llegado a la Corte sobre la materia, y que le han permitido, a través de su jurisprudencia, precisar que no todo evento de mutuo incumplimiento de las obligaciones contractuales deriva, necesariamente, en la aplicación de esa figura, porque:

*“Para que pueda declararse desistido el contrato por mutuo disenso tácito requiere que del comportamiento de ambos contratantes, frente al cumplimiento de sus obligaciones, pueda naturalmente deducirse que su implícito y recíproco querer es el de no ejecutar el contrato, el de no llevarlo a cabo. No basta, pues, el recíproco incumplimiento, sino que es menester que los actos u omisiones en que consiste la inexecución sean expresivos,*

---

*de manera tácita o expresa, de voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato...”12.*

Lo anterior quiere decir, siguiendo el precedente de la Corporación, que amén de esa desatención o abandono contractual, debe aparecer como hecho concluyente del mutuo disenso, **el inequívoco interés de las partes por no continuar con el negocio jurídico, esto es, por desistir del mismo y de las obligaciones que allí se incorporan.**

## **2. FRENTE A LAS PRETENSIONES. EXCEPCIONES DE MERITO:**

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones principales y subsidiarias del libelo demandatorio con fundamento en las siguientes excepciones de Mérito:

### **2.1. EXCEPCIÓN ECUMÉNICA O GENÉRICA:**

Que, a pesar de no determinarse específicamente, resulte probada en el trámite del proceso.

### **2.2. EXCEPCION DE PRESCRIPCION ORDINARIA.**

Señor Juez, en caso de resultar debidamente probado, con los documentos y demás pruebas aportadas con el escrito principal de la demanda o su contestación, se decrete la prescripción ordinaria conforme a lo prescrito en el artículo 2529 del código Civil que reza:

#### **ARTICULO 2529. <TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION ORDINARIA>.**

*<Inciso modificado por el artículo 4 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces.*

*Cada dos días se cuentan entre ausentes por uno solo para el cómputo de los años.*

---

*Se entienden presentes para los efectos de la prescripción, los que viven en el territorio, y ausentes los que residan en país extranjero.*

### **2.3. INEXISTENCIA DE FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:**

Como bien se ha narrado, señor juez, el demandante, carece de los elementos jurídicos para que le sean concedidas las pretensiones principales o subsidiarias, ya que como se dijo en el acápite de los hechos, los requisitos exigidos por el artículo 1611 del código civil se cumplieron en su totalidad.

Es menester recordar que la firma de la escritura de compraventa que perfeccionaba la promesa suscrita, nunca estuvo sometida al otorgamiento total o parcial de un crédito por parte del FNA o cualquier entidad financiera.

La cláusula sexta del contrato de promesa quedó pactada de la siguiente forma:

**SEXTA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La Escritura Pública que dé cumplimiento a este Contrato de Promesa de Compraventa, se otorgará en la **Notaría**, designada por **FONDO NACIONAL DEL AHORRO**, como fecha límite el día diez y seis (16) de marzo de 2021. No obstante, podrá ser firmada antes o después de la fecha aquí indicada si así lo convienen las partes mediante escrito que modifique el presente contrato.

Como bien se aprecia, no se sometió a condición para su cumplimiento, la aprobación de crédito o préstamos alguno. Simplemente se menciona que el FNA o la entidad financiera fijaría la notaría para suscribir la correspondiente escritura.

Pero la gestión ante la entidad y para que se fijara la notaría, no se adelantó por parte de los promitentes compradores, PESE A QUE DESDE EL 22 DE FEBRERO DE 2021, tenían aprobación de crédito.

Ahora bien, la cláusula CUARTA de la promesa de compraventa se pactó de la siguiente forma:

**CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para la compraventa prometida es la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE \$135.000.000**, los cuales serán pagados de la siguiente forma:

1. La suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000 Mcte)** consignados a la cuenta corriente No. 248805707 del Banco Occidente a nombre de PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS, que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** en la fecha de firma del presente contrato a entera satisfacción.
2. La suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000 Mcte)** que serán pagados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES** a la fecha de la firma de las escrituras a entera satisfacción.

Tal como se evidencia, el pago del precio no estaba sometido a condición alguna. Mucho menos a la aprobación o no de crédito o prestamos alguno que debieren obtener los PROMITENTES COMPRADORES.

Por tanto, los supuestos de hecho y de derecho que argumenta el demandante no son ciertos y se alejan de toda realidad.

Así las cosas, solicitamos sea reconocida la **INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE HECHO Y DE DERECHO** y en consecuencia deniegue todas y cada una de las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda, condenando al reconocimiento de los gastos y agencias en derecho en favor de los demandados.

#### **2.4. EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO:**

Como se ha venido explicando, a los demandantes no le asiste el derecho a ejercer reclamación alguna por conceptos derivados de la supuesta nulidad del contrato de promesa, pues como se dijo, el documento contentivo de la promesa y su correspondiente otrosí, reúnen los requisitos exigidos por el código civil para su validez.

Mas aun cuando el incumplimiento generado por la parte compradora se evidencia en la ausencia de gestión por su parte para que el FNA fijara la fecha para la suscripción de la escritura que perfeccionaba la compraventa dentro de los límites establecidos por la promesa inicial y su otrosí modificatorio. Mas aun cuando

contaban con aprobación del FONDO NACIONAL DEL AHORRO desde el 22 de febrero de 2021.

En el mismo sentido de la excepción anterior pretender el reconocimiento o devolución de sumas de dinero a partir de hechos y circunstancias inexistentes configura la excepción propuesta y conlleva a la denegación de todas y cada una de las pretensiones del actor en la demanda.

No siendo ello suficiente, los demandados han cumplido a cabalidad con lo pactado con los promitentes compradores y siempre estuvieron dispuestos a acudir a la notaria que el FONDO NACIONAL DEL AHORRO fijara para la firma de la escritura de compraventa.

Por lo tanto, señor juez, reconózcase la excepción del COBRO DE LO NO DEBIDO y en consecuencia condene al demandante en costas y agencias en derecho en favor de los demandados.

## **2.5. EXCEPCION DE BUENA FE.**

Tal como se ha insistido, los vendedores siempre han estado dispuestos a prestos a suscribir la escritura que perfecciona el contrato de promesa de compraventa. Pero por las omisiones y las reiteradas mentiras de los PROMITENTES COMPRADORES tal diligencia no se concretó, aun cuando se habían establecido dos fechas límite.

Cuando se suscribió la promesa de compraventa la intención, única de los PROMITENTES VENDEDORES fue la de llevar a cabo el negocio jurídico prometido. Su única intención siempre ha sido la venta de su propiedad.

Al momento de suscribir la promesa de compraventa, el negocio y en especial la firma de la escritura se sujeto a lo que decretara el FONDO NACIONAL DEL AHORRO frente a la notaria para la firma de tal escritura. Pero el pago del precio no quedo sujeto a la aprobación o no de crédito o préstamo alguno que llegaren a obtener los PROMITENTES COMPRADORES del mismo FONDO NACIONAL DEL AHORRO o de cualquier otra entidad financiera.

La intención de los PROMITENTES VENDEDORES solo consistió en la venta del inmueble, pero durante la ejecución del contrato se encontraron con una serie de excusas y mentiras de los promitentes compradores que no conducían a nada y el negocio no se materializaba. Esta serie de mentiras se acredita con los

pantallazos de whatsapp que se aportan como de medio de prueba. Los demandantes no presentaron la carta de aprobación sino hasta el día 12 de mayo de 2021, tal como se muestra en la última página de los chats de wsp adjuntos como medio de prueba.

Es por ello que se aprobó una prórroga en la fecha límite para la suscripción de la escritura, pese a que los términos estaban vencidos. Mis poderdantes estaban a la espera de la fijación de la NOTARIA por parte del FONDO NACIONAL DEL AHORRO, para acudir de inmediato a su cumplimiento, pero los compradores no adelantaron las gestiones ante tal entidad, por lo que nunca se fijó la notaría.

### **3. PRETENSIONES CON LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**

De acuerdo con lo anteriormente explicado y demostrado les solicito, señor juez, conceder las siguientes pretensiones, con la contestación de la demanda:

- 3.1.** Se declare probada alguna de las excepciones propuestas con este escrito.
- 3.2.** En consecuencia, se absuelva a los demandados de todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por las razones y excepciones anteriormente expuestas.
- 3.3.** Como consecuencia de la anterior declaración se ordene de inmediato el levantamiento de las medidas cautelares, que recaigan sobre el inmueble objeto de la promesa de compraventa.
- 3.4.** Se condene al demandante al pago de las costas, agencias en derecho y gastos en los que haya incurrido el demandado con ocasión del presente proceso.

### **4. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Como fundamentos de Derecho, de la presente demanda, invoco el artículo 1611 del Código Civil. Además de las relativas al proceso ordinario contenidas en el código general del proceso.

## 5. PRUEBAS

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

### DOCUMENTALES

1.- Copia adjunta del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 18 de octubre de 2021, suscrito y autenticado por todas las partes.

2.- Copia adjunta del Otro si suscrito el día 31 de marzo de 2021 y mediante el cual se modificó la fecha límite para la suscripción de la escritura pública, el valor de las arras y el monto de la cláusula penal.

3.- Copia adjunta de la carta emitida por el FONDO NACIONAL DEL AHORRO y que le fue comunicada a mis representados solo hasta el día 5 de mayo de 2021 por parte del demandante FABIAN MAURICIO GUTIERREZ.

4.- Copia adjunta de la carta emitida por los demandados el día 14 de mayo de 2021 y en la cual se les declara a los demandantes en incumplimiento.

5.- Copia adjunta de los chats de whatsapp que contiene las conversaciones cruzadas entre el demandante FABIAN MAURICIO GUTIERREZ Y EL DEMANDADO PIER PAOLO ZUÑIGA desde el día 14 de marzo de 2021.

### INTERROGATORIOS DE PARTE

1.- Sírvase señor juez decretar el interrogatorio de parte que absolverá el demandante por separado **ERIKA IVONNE RICO LOPEZ** sobre los hechos y pretensiones de la demanda incoada por él. Dicho interrogatorio lo formulare de manera verbal o mediante preguntas por escrito allegadas a su despacho en la oportunidad procesal.

2.- Sírvase señor juez decretar el interrogatorio de parte que absolverá el demandante por separado **FABIAN MAURICIO GUTIERREZ sobre** los hechos y pretensiones de la demanda incoada por él. Dicho interrogatorio lo formulare de manera verbal o mediante preguntas por escrito allegadas a su despacho en la oportunidad procesal.

## OFICIOS.

1.- Solicito señor juez se oficie al FONDO NACIONAL DEL AHORRO en aras de que responda a este despacho sobre si los PROMITENTES COMPRADORES y acá DEMANDANTES, adelantaron alguna gestión conforme al crédito a ellos concedido y que goza de la siguiente información:

Fecha de aprobación:	2021/02/22, acta 036/2021C.
Finalidad:	COMPRA VIVIENDA
Tipo de solicitud:	Individual
Porcentaje máximo de financiación:	80%
Valor a financiar:	\$62,252,000.00
Forma de pago:	CUOTA CONSTANTE EN U.V.R
Tasa de interés:	Aplica la tasa vigente en el momento del desembolso del crédito.
Plazo:	30 años

Además, para que manifieste porque no fijo la notaría para llevar a cabo la suscripción de la escritura publica que perfeccionaba el contrato de promesa acá demandado.

## 6. ANEXOS

Se presentan con el presente escrito los siguientes anexos para que obren como pruebas:

1.- Le solicito señor juez tener en cuenta en este escrito el Poder debidamente conferido por la demandada, para actuar en el presente asunto y que fue debidamente suscrito y autenticado por los demandados.

2.- Las documentales relacionadas en el acápite de pruebas.

3.- Certificación de vigencia de la tarjeta profesional de abogado con la cual se acredita las direcciones de notificación y el correo electrónico del suscrito apoderado.

4.- Constancia del envío de la contestación de la demanda y sus anexos, vía correo electrónico, tanto al correo electrónico del juzgado como de los demandantes y su apoderado. Lo cual figura en el correo de envío al juzgado.

## 7. NOTIFICACIONES

7.1. El suscrito apoderado **CARLOS FELIPE MOYA CARRILLO** recibo notificaciones en la secretaría de su despacho y en la Calle 169 número 16 c 92 interior 6 Of. 603 de Bogotá D.C., o por medio del correo electrónico iconcta@gmail.com o al celular 3204737444. Lo cual se acredita con certificado de vigencia de tarjeta profesional con direcciones que se adjunta a este documento y que fue expedido el día 21 de marzo de 2023.

7.2. El demandado **ALIX RODRIGUEZ POVEDA** en la Calle 127 BIS No. 88-10 interior 15 apto 101 Conjunto Residencial Las Mercedes de Suba de Bogotá, o por medio del correo electrónico alixarp68@gmail.com o al celular 3153818307

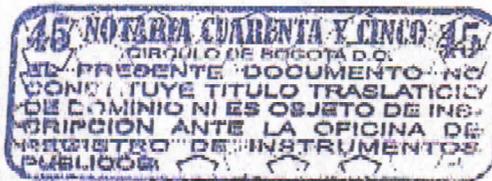
El demandado **PIER PAOLO ZUÑIGA** en la Calle 127 BIS No. 88-10 interior 15 apto 101 de Bogotá o por medio del correo electrónico pierpzv@gmail.com o al celular 3176772143

7.3. El demandante y su apoderado recibe notificaciones en el sitio indicado con el escrito principal de la demanda.

Cordialmente,



**CARLOS FELIPE MOYA CARRILLO**  
**C. C. No. 79.592.451 de Bogotá**  
**T. P. No. 219.823 C. S. de la J.**



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: Por una parte, **PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.687.974 de Bogotá, de estado civil casado con sociedad Unión Libre, y **ALIX RODRIGUEZ POVEDA**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.932.209 de Bogotá, de estado civil soltera y quien para efectos del presente contrato se llamarán **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** y por otra, **FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIKAN**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.019.017.873 de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente y **ERIKA IVONNE RICO LOPEZ**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.032.432.585 y quien para efectos del presente contrato se llamarán **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, han acordado celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, el cual se registrará por las normas civiles y comerciales aplicables y por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO:** En virtud del presente contrato EL PROMETIENTE VENDEADOR promete dar en venta real y material a EL PROMETIENTE COMPRADOR el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **Apartamento 301 localizado en el tercer piso. - DIRECCION CARRERA 109 # 152 A 30 de la ciudad de Bogotá D.C. - No. MATRICULA INMOBILIARIA 050N20316382. Código Catastral No. AAA0136SENN**

CUENTA CON UN ÁREA TOTAL PRIVADA (49,31 M2). Cuenta esta unidad privada con tres (3) alcobas; dos (2) con closet y una (1) con biblioteca y escritorio, un (1) baño, sala comedor y cocina. El inmueble se identifica con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 050N20316382.

EL INMUEBLE OBJETOS DE LA PRESENTE ESCRITURA DE TRANSFERENCIA SE DESCRIBEN DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI:

APARTAMENTO TRESIENTOS UNO (301), SITUADO EN EL TERCER PISO, PROPIEDAD QUE FUE ADQUIRIDA POR **PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS, Y ALIX RODRIGUEZ, A SOCIEDAD CONSTRUCTORA BOGOTA LTDA.** MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA No. SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS (666). ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (49,31 M2). LINDEROS ESPECIALES DEL INMUEBLE SON LOS REGISTRADOS EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 666.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Al inmueble acabado de describir le corresponde el número de matrícula Inmobiliaria 050N20316382 y código catastral No. AAA0136SENN

**SEGUNDA - TRADICIÓN:** EL PROMETIENTE VENDEADOR adquirió EL INMUEBLE y mediante escritura pública No. SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS (666), debidamente registrada, el 12 de agosto de 1998, en la Notaria 64 de Bogotá



**TERCERA - LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN:** LOS PROMETIENTES VENDEDORES garantiza que EL INMUEBLE en venta es de su exclusiva propiedad y que no lo ha enajenado en acto anterior al presente, ni prometido en venta y que en la actualidad los posee en forma regular, pacífica y pública y que se compromete a transferirlos libres de gravámenes, demandas civiles, habitación, censo, anticresis, desmembraciones, hipotecas, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, afectación de vivienda de familia y arrendamientos por escritura pública.

**CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio pactado para la compraventa prometida es la suma de CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE \$135.000.000), los cuales serán pagados de la siguiente forma:

1. La suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000 Mcte) consignados a la cuenta corriente No. 248805707 del Banco Occidente a nombre de PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS, que serán pagados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES en la fecha de firma del presente contrato a entera satisfacción.
2. La suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000 Mcte) que serán pagados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENDEDORES a la fecha de la firma de las escrituras a entera satisfacción.

**Cláusula Penal:** Contemplada por el artículo 1592 del código civil hoy código General del proceso, la pena debe pagarse por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación. Este contrato constituye título de recaudo ejecutivo, ya que es una obligación clara expresa y exigible. Se fija cláusula por el 10% del valor de la venta como cláusula penal si alguna de las partes incumplen las cláusulas estipuladas en el presente contrato de compraventa.

**QUINTA - ARRAS:** Los contratantes acuerdan por concepto de arras la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000 Mcte)

**SEXTA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La Escritura Pública que dé cumplimiento a este Contrato de Promesa de Compraventa, se otorgará en la Notaría, designada por FONDO NACIONAL DEL AHORRO, como fecha límite el día diez y seis (16) de marzo de 2021. No obstante, podrá ser firmada antes o después de la fecha aquí indicada si así lo convienen las partes mediante escrito que modifique el presente contrato.

**SÉPTIMA - ENTREGA DEL INMUEBLE:** LOS PROMETIENTES VENDEDORES harán entrega real y material del inmueble materia de éste contrato, en el estado actual en que se encuentran a LOS PROMETIENTES COMPRADORES, en el momento que se firmen escrituras y se pague la totalidad del valor de venta del INMUEBLE; por la cual se dé cumplimiento a este contrato. LOS PROMETIENTES VENDEDORES para la firma de escrituras entregará el inmueble libre de cualquier hipoteca, a paz y salvo por todo concepto de impuestos, servicios públicos, tasas, contribuciones y cualquier otro concepto a que diere lugar.

**OCTAVA - GASTOS DE ESCRITURACION:** Los gastos NOTARIALES que ocasione el otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento a este contrato serán cubiertos por los contratantes en PARTES IGUALES. La RETENCIÓN EN LA FUENTE será cancelada por LOS PROMETIENTES VENDEDORES. Los gastos e impuestos que se generen por BENEFICENCIA Y REGISTRO serán sufragados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES.

**DECIMA- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos de esta promesa las direcciones de notificación de las partes serán las siguientes:

**LOS PROMETIENTES VENDEDORES:**

**PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS**  
C.C. 79.687.974 de Bogotá  
CL 127 BIS No. 88-10 Interior 15 6apto 101  
Móvil: 317 6772143  
Email: [pierpzv@gmail.com](mailto:pierpzv@gmail.com)

**ALIX RODRIGUEZ POVEDA**  
C.C. 51.932.209 de Bogotá  
Mz 10 Casa 14 Jordán 8ª etapa Ibagué  
Móvil: 315 3818307  
Email: [alixarp68@gmail.com](mailto:alixarp68@gmail.com)

**PROMETIENTES COMPRADORES:**

**FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIAN**  
C.C. 1.019.017.873 de Bogotá  
Dirección: Cl 152 B 109- 34 Piso 2  
Móvil: 314 4389471  
Email: [mauricioar87@gmail.com](mailto:mauricioar87@gmail.com)

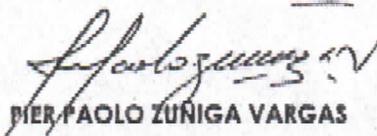
**ERIKA IVONNE RICO LOPEZ**  
C.C. 1.032.432.585 de Bogotá  
Dirección: Cl 152 B 109- 34 Piso 2  
Móvil: 3203676252  
Email: [ivonne2709@live.com](mailto:ivonne2709@live.com)

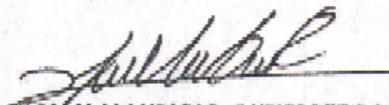
En señal de total aceptación y plena conformidad, firmamos el presente contrato de promesa de compraventa en la ciudad de Bogotá, el día diez y ocho (18) de octubre de 2021, en dos originales del mismo tenor.

Firman:

**LOS PROMETIENTES VENDEDORES**

**LOS PROMETIENTES COMPRADORES**

  
**PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS**  
C.C. No. 79.687.974 de Bogotá

  
**FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIAN,**  
C.C. 1.019.017.873 de Bogotá



7 OCT 2020



P/P

*Alix Rodriguez Poveda*

**ALIX RODRIGUEZ POVEDA**

C.C. No. 51.932.209 de Bogotá

*Erika Ivonne Rico Lopez*

**ERIKA IVONNE RICO LOPEZ**

C.C. 1.032.432.585 de Bogotá





### DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



18483

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diecisiete (17) de octubre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Cuarenta y Cinco (45) del Circulo de Bogotá D.C., compareció:  
ERIKA IVONNE RICO LOPEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1032432585 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Erika Rico*

----- Firma autógrafa -----



8hb5c6tlxf0k  
17/10/2020 - 09:42:24:646



PIER PAOLO ZUÑIGA VARGÁS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0079687974 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Pier Paolo Zuñiga Vargas*

----- Firma autógrafa -----



2xd343qn8vvn  
17/10/2020 - 09:44:05:595



FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIRAN, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #1019017873 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Fabian Mauricio Gutierrez Rairan*

----- Firma autógrafa -----



2n8tk01kwmb  
17/10/2020 - 09:45:41:559



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.  
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA.

*Teresa Carvajal Berbesi*



TERESA CARVAJAL BERBESI  
Notaría cuarenta y cinco (45) del Circulo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 8hb5c6tlxf0k

**OTROSÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE PERTENECIENTE A PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS Y ALIX RODRIGUEZ POVEDA**

**PARTES:**

**I. PROMITENTES VENDEDORES:**

**PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **79.687.974** de Bogotá, de estado civil soltero con sociedad Unión Libre, y **ALIX RODRIGUEZ POVEDA**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. **51.932.209** de Bogotá, de estado civil soltera y quien ha otorgado poder amplio y necesario para la venta de dicho inmueble.

Denominación Contractual: **PROMITENTES VENDEDORES**

**II. PROMITENTES COMPRADORES):**

**FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIAN**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **1.019.017.873** de Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente y **ERIKA IVONNE RICO LOPEZ**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. **1.032.432.585**.

Denominación Contractual: **LOS PROMITENTES COMPRADORES**

LAS PARTES, de común acuerdo han decidido modificar el contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, suscrito entre ellos, el día dieciocho (18) de octubre de 2020, cuyo objeto es la compra del bien inmueble denominado **Apartamento 301** localizado en el tercer piso. - **DIRECCION CARRERA 109 # 152 A 30** de la ciudad de Bogotá D.C. - No. MATRICULA INMOBILIARIA **050N20316382**. Código Catastral No. **AAA0136SENN**. Las cuales se establecen a continuación:

**PRIMERO:** Se modifica la cláusula **CUARTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO** a la promesa de compraventa, en el sentido de aumenta el valor pactado para las arras incrementándolo a **VEINTIUN MILLONES DE PESOS (\$21.000.000 Mcte)**, y varía su fecha para el pago de la totalidad del valor del inmueble, quedando así:

1. La suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000 Mcte)** que ya fueron consignados a la cuenta corriente No. **248805707** del Banco Occidente a nombre de **PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS**.

2. LA suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000 Mcte), los cuales serán entregados en efectivo a la firma de este contrato (OTROSÍ).
3. La suma de CIENTO CATORCE MILLONES DE PESOS (\$114.000.000 Mcte) que serán pagados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES a LOS PROMETIENTES VENEDORES a la fecha de la firma de las escrituras a entera satisfacción.

**Cláusula Penal:** Contemplada por el artículo 1592 del código civil hoy código General del proceso, la pena debe pagarse por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación. Este contrato constituye título de recaudo ejecutivo, ya que es una obligación clara expresa y exigible. Se fija cláusula por el 15,56% del valor de la venta como cláusula penal si algunas de las partes incumplen las cláusulas estipuladas en el presente contrato de compraventa.

**QUINTA - ARRAS:** Los contratantes acuerdan por concepto de arras la suma de VEINTIUN MILLONES DE PESOS (\$21.000.000 Mcte)

**SEXTA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** Se establece como plazo máximo para la carta de aprobación de la entidad financiera, el treinta (30) de abril de 2021, y el cumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa a través de Escritura Pública, que se firmará en la Notaría designada por la entidad financiera.

**SÉPTIMA - ENTREGA DEL INMUEBLE:** LOS PROMETIENTES VENEDORES harán entrega real y material del inmueble materia de éste contrato, en el estado actual en que se encuentran a LOS PROMETIENTES COMPRADORES, en el momento que se firmen escrituras y se pague la totalidad del valor de venta del INMUEBLE; por la cual se dé cumplimiento a este contrato. LOS PROMETIENTES VENEDORES para la firma de escrituras entregará el inmueble libre de cualquier hipoteca, a paz y salvo por todo concepto de impuestos, servicios públicos, tasas, contribuciones y cualquier otro concepto a que diere lugar.

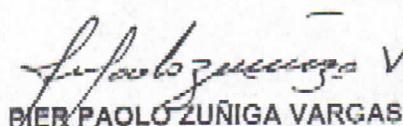
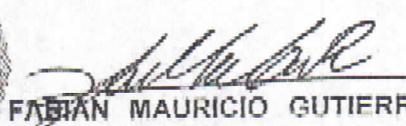
**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de mora en el pago sobre las sumas estipuladas en el numeral 3. de la cláusula primera, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a reconocer intereses de mora a la tasa máxima permitida por las autoridades competentes en el momento del pago de la obligación, sin necesidad de requerimientos o constitución en mora a los cuales renuncian y sin perjuicio de que EL PROMITENTE VENEDOR demande el cumplimiento de la obligación principal y los perjuicios correspondientes. **PARÁGRAFO SEGUNDO: ORIGEN DE FONDOS:** EL PROMITENTE COMPRADOR declara que el origen de los recursos con los que promete adquirir el inmueble provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declaran bajo la gravedad de juramento que el origen de dichos recursos NO proviene de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o, en cualquier norma que lo modifique o adicione. EL PROMITENTE VENEDOR quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL PROMITENTE COMPRADOR proporcione a EL PROMITENTE VENEDOR para la celebración de este contrato.

**SEGUNDO:** Que las demás estipulaciones del contrato de promesa de compraventa objeto del presente otrosí, permanecen totalmente vigentes y sin modificación alguna.

TERCERO: El presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento y constitución en mora, derecho al cual renuncian expresamente las partes. Para constancia se firma a los treinta y uno (31) días del mes de marzo de 2021, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, uno para cada una de las partes.

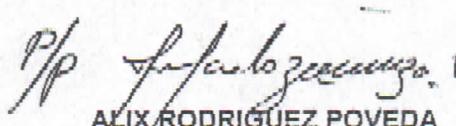
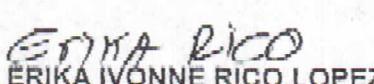
Firman:

LOS PROMETIENTES VENDEDORES      LOS PROMETIENETES COMPRADORES

     
PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS      FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIKAN

C.C. No. 79.687.974 de Bogotá

C.C. 1.019.017.873 de Bogotá

     
ALIX RODRIGUEZ POVEDA      ERIKA RICO  
ERIKA IVONNE RICO LOPEZ

C.C. No. 51.932.209 de Bogotá

C.C. 1.032.432.585 de Bogotá



P-202102220097481 20210222  
Número de Identificación: CC 1.019.017.873

Señor (a)  
FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIRAN  
CL 152B #109-34 - PONTAL DE LAS MERCEDES  
BOGOTA - BOGOTA D.C.

Sabemos que tu prioridad es tener vivienda propia, por eso en el Fondo Nacional del Ahorro queremos acompañarte en tu sueño de convertirte en propietario.

A continuación encontrarás las condiciones de financiación de tu oferta de crédito.

Fecha de aprobación:	2021/02/22, acta 036/2021C.
Finalidad:	COMPRA VIVIENDA
Tipo de solicitud:	Individual
Porcentaje máximo de financiación:	80%
Valor a financiar:	\$62,252,000.00
Forma de pago:	CUOTA CONSTANTE EN U.V.R
Tasa de Interés:	Aplica la tasa vigente en el momento del desembolso del crédito.
Plazo:	30 años

Así mismo, debes tener en cuenta los siguientes aspectos durante tu proceso:

1. Esta oferta tiene una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de aprobación, plazo en el que deberás radicar en el FNA todos los documentos requeridos para el crédito que solicitaste (anexo 2) y obtener el estudio de títulos favorable con autorización de escrituración, durante este plazo deberás firmar la escritura. Pasado este tiempo, si no has cumplido con lo anterior o si se genera una nueva oferta de crédito posterior a esta comunicación, esta carta perderá vigencia.

2. En los créditos cuya finalidad es construcción y mejora, entre el primer desembolso y la radicación de documentos en el FNA para el segundo desembolso, no podrán transcurrir más de seis (6) meses. Pasado este plazo, se perderá el derecho al desembolso del saldo del crédito aprobado. Para las dos finalidades, el valor máximo de financiación no podrá exceder el 50 % del valor comercial del lote/vivienda determinado en el avalúo comercial del inmueble.

Nota: El segundo desembolso se podrá realizar una vez en el avalúo se refleje el avance de obra acorde al primer desembolso más el aporte proporcional del cliente, si da lugar. Después del desembolso final, el FNA podrá solicitar el Informe pericial de terminación de la obra, con el fin de verificar la inversión de la totalidad de los recursos desembolsados. El Fondo Nacional del Ahorro podrá exigir el pago total de la obligación cuando se utilice el crédito para fines distintos de aquellos para los cuales fue concedido.

3. Recuerda que los trámites en el Fondo Nacional del Ahorro no requieren de Intermediarios. Te invitamos a denunciar a personas o funcionarios que soliciten dinero para adelantar trámites en la entidad, al correo: [denuncie@fna.gov.co](mailto:denuncie@fna.gov.co)

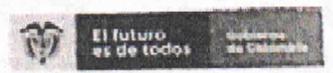
Cordialmente

ALBERTO GONZALEZ AMADO  
Vicepresidente de Casantías y Crédito

Punto de Atención Principal - Correspondencia  
Calle 12 No. 65 - 11 Puente Aranda, Bogotá - Colombia  
Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.  
Sábado de 9:00 a.m. a 1:00 p.m.

Sede Principal  
Cra. 65 No. 11 - 03 Puente Aranda, Bogotá - Colombia  
Teléfono: (+571) 307 7070  
Línea Gratuita: 01 8000 52 7070  
Línea de legalización: 01 8000 12 3362

Portal web: [www.fna.gov.co](http://www.fna.gov.co)  
Facebook: [www.facebook.com/FNAColomb](https://www.facebook.com/FNAColomb)  
Twitter: @FNAahorro  
Notificaciones judiciales:  
[notificacionesjudiciales@fna.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@fna.gov.co)



Bogotá, D.C., mayo 14 de 2021.

Señores  
**FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIKAN Y ERIKA IVONNE RICO LOPEZ**  
**PROMITENTES COMPRADORES**  
Ciudad.

**REF: DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL DIA 18 DE OCTUBRE DE 2020 SOBRE EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 109 NUMERO 152 A 30 APARTAMENTO 301 DE LA CIUDAD DE BOGOTA Y CON NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 050N-20316382,**

Respetados PROMITENTES COMPRADORES:

El día 18 de octubre de 2020 se suscribió con ustedes la promesa de compraventa que recae sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 109 NUMERO 152 A 30 APARTAMENTO 301 DE LA CIUDAD DE BOGOTA Y CON NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA 050N-20316382, en la cual se estableció como fecha límite para el otorgamiento de la escritura el día 16 de marzo de 2021.

Llegada la fecha límite, incluso excedida, ustedes nos solicitaron la ampliación del plazo porque, en sus palabras no habían logrado adelantar los trámites del crédito y el mismo no les había sido conferido al 16 de marzo de 2021. Por lo que de mutuo acuerdo entre las partes, la fecha límite para el otorgamiento de la escritura pública que perfecciona el contrato de promesa; se modificó a través de un OTRO SI que se suscribió el día 31 de marzo de 2021. En el nuevo documento modificatorio del contrato de promesa inicial se determinó como nueva fecha límite para el otorgamiento de la escritura pública el día 30 de abril de 2021.

Llegada nuevamente la última fecha de cumplimiento, no fue posible otorgar la escritura pública porque según ustedes aun no se les había concedido el crédito para la compra del inmueble relacionado en la promesa de compraventa.

Sorpresó la nuestra, como PROMITENTES VENEDORES, al conocer el documento del FONDO NACIONAL DEL AHORRO en el cual les conceden el crédito el día 22 de febrero de 2021 mediante acta número 036/2021C.

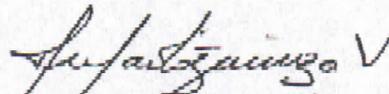
Así las cosas y atendiendo que desde el pasado 22 de febrero les fue concedido el crédito y ustedes, a la fecha de este documento, no han suscrito la escritura pública, pese a que han pasado casi tres (3) meses desde que les fue concedido el crédito y que la fecha límite pactada por las partes era el día 30 de abril de 2021; término ya vencido conforme a las cláusulas contractuales; procedemos a comunicarles que haremos efectiva la cláusula de penal y/o de arras contenida en el contrato de promesa de compraventa la cual fue modificada por el OTRO SI suscrito el día 31 de marzo de 2021 y por el incumplimiento de los términos pactados en el contrato.

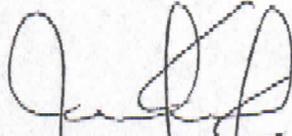
En este sentido damos por terminado el contrato de promesa de compraventa por el incumplimiento de los PROMITENTES COMPRADORES y conforme al artículo 1546 del Código Civil que determina:

"ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios". (Cursivas nuestras)

Atentamente,

  
PIER PAOLO ZUNIGA VARGAS  
C.C. 79.687.974 DE BOGOTA

  
ALIX RODRIGUEZ POVEDA  
C.C. 51.932.209 DE BOGOTA.

Google WhatsApp

web.whatsapp.com

Aplicaciones

Lista de lectura

Mauricio - Apartamento

14/3/2021

Recibe notificaciones de mensajes nuevos  
Activar notificaciones de escritorio >

maur

CHATS

- Mauricio - Apartamento 13/5/2021  
Sr Pier Me puede devolver la llamada Se va a b...
- Mauricio Beltrán 7/5/2021  
Vale profe, si quieres nos vemos cuando llegues
- Mao - Maestría 10/10/2019  
Foto

MENSAJES

Profesores TCO - UDFJC 3:29 p. m.  
+57 315 9277298: https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...

Don Pier justo estaba hablando con la persona del banco  
Que en 30 min me llama para confirmarme la visita a la casa que es desde  
donde desarrollo las actividades 3:01 p. m.

Mauricio buenas tardes. Como les fué con el tema de la caja social...? Para  
cuando quedó la visita ? 2:59 p. m. ✓

Ok... Seguimos en contacto.. saludos. 3:00 p. m. ✓

Nosotros viajamos a Bogotá el Domingo... Si necesita que viajemos antes, me  
avisa. 3:02 p. m. ✓

Vale si sr  
Apenas la asesora me confirme la cuenta

Mauricio buenas noches. 8:09 p. m. ✓

Cuando pueda devuelvame la llamada. Gracias. 8:09 p. m. ✓

Escribe un mensaje aquí

19°C Chubascos 3:43 p. m. 20/12/2021

 Recibe notificaciones de mensajes nuevos  
Activar notificaciones de escritorio >

 maur 

CHATS

 **Mauricio - Apartamento** 13/5/2021  
Sr Pier Me puede devolver la llamada Se va a b...

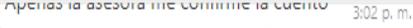
 **Mauricio Beltrán** 7/5/2021  
Vale profe, si quieres nos vemos cuando llegues

 **Mao - Maestría** 10/10/2019  


MENSAJES

**Profesores TCO - UDFJC** 3:29 p. m.  
+57 315 9277298: <https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...>

 **Mauricio - Apartamento**  

 3:02 p. m.

Sr Pier  
Me dice la persona que no requiero visita de verificación para los ingresos reportados y que mañana pasa al comité para definir la aprobación  
Que hay dura 3 días hábiles y que teniendo en cuenta que el lunes es festivo mas o menos el miércoles o jueves tendríamos respuesta, y hay si programar la visita de peritaje por parte del BCSC al inmueble.

4:22 p. m.

Ok. Gracias... 6:46 p. m. ✓

29/3/2021

Buen día Sr Pier  
Por favor cuando tenga un momento me podría regalar una llamada para hablar o me indica a que hora le podemos marcar 🙏

10:05 a. m.

Buenos días... Charlamos a las 12. Gracias. 10:09 a. m. ✓

 10:11 a. m.

31/3/2021

  Escribe un mensaje aquí 

Google WhatsApp x +

web.whatsapp.com

Aplicaciones En pausa Lista de lectura

Mauricio - Apartamento

Recibe notificaciones de mensajes nuevos  
Activar notificaciones de escritorio >

← maur ×

CHATS

Mauricio - Apartamento 13/5/2021  
Sr Pier Me puede devolver la llamada Se va a b...

Mauricio Beltrán 7/5/2021  
Vale profe, si quieres nos vemos cuando llegues

Mao - Maestría 10/10/2019  
Foto

Profesores TCO - UDFJC 3:29 p. m.  
+57 315 9277298: https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...

Buenas tardes Mauricio., nos vemos enfrente del Banco Colpatría de Bulevar Niza (en el semi sótano) Llegamos más o menos a las 4:30 pm. Saludos. 3:33 p. m. ✓✓

Buenas tardes Sr Pier Perfecto ya nos vemos 3:52 p. m.

Sr Pier Estoy en la of y dice que no tiene horario extendido ni tampoco atención los sábados 4:27 p. m.

16/4/2021

Documento: ESCRITURA 886 del 12-08-1998 NOTARIA 64 de SANTIPE DE BOGOTÁ, D. C.  
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA O LIMITADA.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X:Titular de derecho real de dominio, V:Vendedor de dominio inmobiliario)  
DE: RODRIGUEZ POVEDA ALIX 51932209 X  
DE: ZUÑIGA PER PAOLO 79687974 X  
A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 25-08-1998 Radicación: 1998-07209 VALOR ACTO: 1  
Documento: ESCRITURA 886 del 12-08-1998 NOTARIA 64 de SANTIPE DE BOGOTÁ, D. C.  
ESPECIFICACION: 300 LIMITACIONES DE DOMINIO SE CONSTITUYE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR S  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X:Titular de derecho real de dominio, I:Titular de dominio inmobiliario)  
A: RODRIGUEZ POVEDA ALIX 51932209 X  
A: ZUÑIGA PER PAOLO 79687974 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 10-03-2021 Radicación: 2021-8540 VALOR ACTO: 1  
Documento: ESCRITURA 2321 del 23-12-2020 NOTARIA CUARENTA Y UNO de BOGOTÁ D. C.  
Se cancela la anotación No. 6.  
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA O LIMITADA.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X:Titular de derecho real de dominio, I:Titular de dominio inmobiliario)  
DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" (POR CESION)  
A: RODRIGUEZ POVEDA ALIX 51932209 X  
A: ZUÑIGA VARGAS PER PAOLO C.C.79687974 X

Escribe un mensaje aquí

19°C Chubascos 3:44 p. m. 20/12/2021

Aplicaciones

Lista de lectura







Mauricio - Apartamento




Recibe notificaciones de mensajes nuevos  
 Activar notificaciones de escritorio >


maur


CHATS


Mauricio - Apartamento 13/5/2021  
 Sr Pier Me puede devolver la llamada Se va a b...


Mauricio Beltrán 7/5/2021  
 Vale profe, si quieres nos vemos cuando llegues

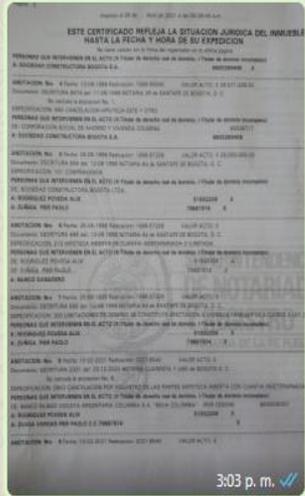

Mao - Maestría 10/10/2019  
 Foto

MENSAJES

Profesores TCO - UDFJC 3:29 p. m.  
 +57 315 9277298: <https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...>

Mauricio buenas tardes. Te adjunto copia de certificado de tradición y de la escritura # 2321 donde aparece el apartamento libre de hipoteca.

3:03 p. m. ✓



3:03 p. m. ✓








Recibe notificaciones de mensajes nuevos  
Activar notificaciones de escritorio >

← maur ×

CHATS

- Mauricio - Apartamento 13/5/2021  
Sr Pier Me puede devolver la llamada Se va a b...
- Mauricio Beltrán 7/5/2021  
Vale profe, si quieres nos vemos cuando llegues
- Mao - Maestría 10/10/2019  
Foto

MENSAJES

Profesores TCO - UDFJC 3:29 p. m.  
+57 315 9277298: <https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...>

Mauricio - Apartamento

3:03 p. m. ✓

Buenas tardes Sr Pier  
Muchas gracias 3:14 p. m.

22/4/2021

Escribe un mensaje aquí

**Mauricio - Apartamento**

Mauricio buenos días. Tenemos que viajar a Tunja pero volvemos en 10 días. Como van las cosas ? 11:25 a. m. ✓✓

Muy buen día Sr Pier, pues no me han dado respuesta, el asesor nos informo que como se hizo con la feria de vivienda de Colpatria esta un poco demorado por que hay muchos procesos 12:16 p. m.

Pero me indico que antes del 30 ya tenemos respuesta 12:18 p. m.

29/4/2021

Reenviado 4:27 p. m.

Reenviado

Recibe notificaciones de mensajes nuevos  
Activar notificaciones de escritorio >

← maur ×

CHATS

- Mauricio - Apartamento** 13/5/2021  
Sr Pier Me puede devolver la llamada Se va a b...
- Mauricio Beltrán** 7/5/2021  
Vale prof, si quieres nos vemos cuando llegues
- Mao - Maestría** 10/10/2019  
Foto

MENSAJES

Profesores TCO - UDFJC 3:29 p. m.  
+57 315 9277298: <https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...>

Escribe un mensaje aquí

Google WhatsApp

web.whatsapp.com

Aplicaciones

En pausa

Lista de lectura

Mauricio - Apartamento

12/5/2021

# Solicitud BCSC  
103005360102041 11:00 a. m.

Buen día Sr Pier.  
Hasta el día de hoy me dieron información del radicado del crédito, la respuesta que me da el asesor es que como han estado con cierres anticipados en las oficinas por la situación de orden publico, ha estado mas demorado de lo planeado el tramite del crédito  
Sin embargo también estamos a la espera de la respuesta por parte de Colpatría, que me indicaron lo mismo de la situación de orden publico, la idea es tomar el que primero de respuesta  
Adicional si ninguno de los dos nos define nada esta semana, finalmente lo tramitaríamos con el FNA del cual ya esta la carta de aprobación. 11:06 a. m.

Buenos días Mauricio. Hoy se cumplen el segundo extraplazo con 8 días hábiles y el abogado me dice que ya se puede ejecutar la cláusula por incumplimiento. Ya no puedo dar más espera, el abogado hará la respectiva notificación. 11:12 a. m. ✓

Sr Pier le pido su colaboración, 11:17 a. m.

Entiéndanos que no ha sido por temas de nuestra parte que no queramos hacer el negocio, obviamente nosotros somos los mas interesados en que se

Recibe notificaciones de mensajes nuevos  
Activar notificaciones de escritorio >

maur

CHATS

Mauricio - Apartamento 13/5/2021  
Sr Pier Me puede devolver la llamada Se va a b...

Mauricio Beltrán 7/5/2021  
Vale profe, si quieres nos vemos cuando llegues

Mao - Maestría 10/10/2019  
Foto

MENSAJES

Profesores TCO - UDFJC 3:29 p. m.  
+57 315 9277298: https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...

Escribe un mensaje aquí

19°C Chubascos 3:45 p. m. 20/12/2021

Google WhatsApp

web.whatsapp.com

Aplicaciones

Lista de lectura

Mauricio - Apartamento

complete el proceso 11:18 a. m.

Y si quiere en ese caso, entonces realizamos el tramite con el FNA para que se haga el desembolso de lo aprobado lo antes posible 11:19 a. m.



PDF Carta Aprobacion FNA.pdf 4 páginas • PDF • 608 kB 11:28 a. m.

Sr Pier

Nos pueden ayudar con estos documentos para poder tramitar el tema del desembolso

- Tradición y libertad (inferior 30 días)
- Promesa de compraventa
- Paz y Salvo Impuestos y Escrituras (vendedor)

4:56 p. m.

Me da pena con ustedes, se entienden con el abogado. 5:04 p. m. ✓✓

Con plazos vencidos ya no se puede esperar más 5:06 p. m. ✓✓

Escribe un mensaje aquí

Profesores TCO - UDFJC 3:29 p. m.  
+57 315 9277298: <https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...>

19°C Chubascos 3:45 p. m. 20/12/2021

Google (1) WhatsApp x +

web.whatsapp.com

Aplicaciones Lista de lectura

Mauricio - Apartamento

Recibe notificaciones de mensajes nuevos  
Activar notificaciones de escritorio >

maur

CHATS

- Mauricio - Apartamento 13/5/2021  
Sr Pier Me puede devolver la llamada Se va a b...
- Mauricio Beltrán 7/5/2021  
Vale profe, si quieres nos vemos cuando llegues
- Mao - Maestría 10/10/2019  
Foto

MENSAJES

Profesores TCO - UDFJC 3:29 p. m.  
+57 315 9277298: https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...

Mauricio - Apartamento

4:56 p. m.

Me da pena con ustedes, se entienden con el abogado. 5:04 p. m. ✓

Con plazos vencidos ya no se puede esperar más 5:06 p. m. ✓

Sr Pier Entendemos que quiera que hablemos con el abogado que usted designe para el tema de la venta del apartamento, solo que como le comente queremos llevar a buen termino la compra del inmueble y la carta de aprobación de crédito por parte del FNA ya esta Solo es pasar la documentación que me están solicitando para la legalización del mismo y una vez se haga el desembolso y firma de escritura se realizara el pago del saldo que quede. 5:12 p. m.

Buenas noches. 10:01 p. m. ✓

Entiendo que el "otro si" se firmó porque no había aprobación del FNA después de 4 meses de espera, y la idea era pasar papeles a otra entidad (Colpatria y Caja Social) con un plazo desde el 31 de marzo al 30 de abril; 10:16 p. m. ✓

Al día de hoy (42 días después) no hay aprobación ni de Colpatria ni de la Caja Social..... y ahora si aparece un aprobación del FNA fechada desde el 21 de febrero de 2021...????? y como si fuera poco toma la carta del FNA, la que le dieron hace mas de 70 días para adelantar el proceso de compra..??? 10:25 p. m. ✓

Escribe un mensaje aquí

19°C Chubascos 3:45 p. m. 20/12/2021

Google (1) WhatsApp +

web.whatsapp.com

Aplicaciones Lista de lectura

Mauricio - Apartamento

Recibe notificaciones de mensajes nuevos  
Activar notificaciones de escritorio >

maur

CHATS

- Mauricio - Apartamento 13/5/2021  
Sr Pier Me puede devolver la llamada Se va a b...
- Mauricio Beltrán 7/5/2021  
Vale profe, si quieres nos vemos cuando llegues
- Mao - Maestría 10/10/2019  
Foto

MENSAJES

Profesores TCO - UDFJC 3:29 p. m.  
+57 315 9277298: https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...

Sinceramente quedo sorprendido de lo deshonestos que han sido al ocultar esa carta del FNA !!!! 10:31 p. m. ✓

Quedo pendiente del concepto del abogado sobre esta situación..... ya me han perjudicado bastante. 10:36 p. m. ✓

13/5/2021

Tú  
Entiendo que el "otro si" se firmó porque no había aprobación del FNA después de 4 meses de espera, y la idea era pasar papeles a otra entidad (Colpatria y Caja Social) con un plazo desde el 31 de marzo al 30 de abril;

Buen día  
Cómo se ha dado cuenta y como usted bien lo sabe, no ha sido falta de interés por parte de nosotros que el banco sea como se llame realice el préstamo pero nos hemos visto afectados en los tiempos por toda la situación, no solo de orden público sino también de pandemia, los documentos se entregaron en los bancos desde el mes de abril una vez se firmó el otro si.

La carta del FNA tiene fecha de emisión de Febrero, pero no es un secreto que es una entidad que no tiene los mejores procesos, y apenas hasta finales del mes de abril me notificaron de dicha aprobación. (los canales electrónicos del FNA no están funcionando para consultas) la carta de aprobación se la

Escribe un mensaje aquí

19°C Chubascos 3:46 p. m. 20/12/2021

Mauricio - Apartamento

Recibe notificaciones de mensajes nuevos  
Activar notificaciones de escritorio >

maur

CHATS

-  **Mauricio - Apartamento** 13/5/2021  
Sr Pier Me puede devolver la llamada Se va a b...
-  **Mauricio Beltrán** 7/5/2021  
Vale profe, si quieres nos vemos cuando llegues
-  **Mao - Maestría** 10/10/2019  
Foto

MENSAJES

Profesores TCO - UDFJC 3:29 p. m.  
+57 315 9277298: <https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...>

La carta del FNA tiene fecha de emisión de Febrero, pero no es un secreto que es una entidad que no tiene los mejores procesos, y apenas hasta finales del mes de abril me notificaron de dicha aprobación, (los canales electrónicos del FNA no están funcionando para consultas) la carta de aprobación se la enviamos con la intención de que pudiera observar que si ninguna entidad resuelve el tema del hipotecario finalmente tendríamos que recibir el préstamo que hace el FNA, y pago del saldo como se lo hice saber una vez se haga el desembolso y firma de escritura por parte de esa entidad. 5:11 a. m.

Tú  
Sinceramente quedo sorprendido de lo deshonestos que han sido al ocultar esa carta del FNA !!!!

Nos es intención de ser deshonesto y mucho menos perjudicar tanto al Sr Pier como a la Sra Alix, la opción del FNA cuando se nos notificó no la creímos viable porque si se tomaron 4 meses para aprobación otros 2 meses para notificar probablemente tomaría otros 2 meses para desembolso, a nosotros nos urgen pasarnos al apartamento por temas médicos y familiares es por eso que hemos visto diferentes opciones para dar cumplimiento a la compra, pero como se lo indicó el tema de orden público y pandemia a afectado las operaciones en las entidades financieras y procesos de crédito que tardaban 8 o 15 días hábiles están tomando más de ese tiempo

Usted nos ha indicado en varias ocasiones que conoce el sector financiero y puede constatar con sus conocidos que lo que le estoy diciendo no es falso 5:18 a. m.

Escribe un mensaje aquí

Google (1) WhatsApp web.whatsapp.com En pausa Lista de lectura

Aplicaciones

Mauricio - Apartamento

Recibe notificaciones de mensajes nuevos  
Activar notificaciones de escritorio >

maur

CHATS

- Mauricio - Apartamento 13/5/2021  
Sr Pier Me puede devolver la llamada Se va a b...
- Mauricio Beltrán 7/5/2021  
Vale profe, si quieres nos vemos cuando llegues
- Mao - Maestría 10/10/2019  
Foto

MENSAJES

Profesores TCO - UDFJC 3:29 p. m.  
+57 315 9277298: <https://uniandes.edu.co/es/noticias/fil...>

operaciones en las entidades financieras y procesos de crédito que tardaban 8 o 15 días hábiles están tomando más de ese tiempo 13/5/2021  
Usted nos ha indicado en varias ocasiones que conoce el sector financiero y puede constatar con sus conocidos que lo que le estoy diciendo no es falso  
5:18 a. m.

No es\* intención..... 5:19 a. m.

Para nosotros nunca ha sido una opción desistir del negocio y se ha dado cuenta que hemos visto las posibilidades para llevarlo al mejor termino, el tema con el FNA es que ya está la aprobación y que para agilizar en algo el proceso de esta entidad debemos hacer entrega de los documentos que le solicité para que la persona del FNA nos ayude lo antes posible con el proceso ya que otros bancos no nos dieron respuesta  
5:27 a. m.

Ya tengo concepto del abogado, necesito hablar urgentemente con Ustedes para dar instrucciones y comenzar un nuevo proceso. Por favor me dice a qué hora lo puedo llamar.  
8:01 a. m. ✓

A las 2 PM 8:24 a. m.

Realmente no puedo a esa hora, tengo un compromiso. Le pido el favor de que saque 5 minutos de su tiempo y me escuche. Es muy urgentes, no puedo seguir esperando a que ustedes hagan lo que quieran con mi tiempo..  
8:30 a. m. ✓

Escribe un mensaje aquí

19°C Chubascos 3:47 p. m. 20/12/2021

Señores

**JUZGADO PRIMERO (1º) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.  
E. S. D.**

**REF: PODER ESPECIAL.**  
**PROCESO: VERBAL- DECLARATIVO DE MENOR CUANTIA**  
**DEMANDANTES: ERIKA IVONNE RICO LOPEZ Y FABIAN MAURICIO GUTIERREZ**  
**DEMANDADOS: ALIX RODRIGUEZ POVEDA Y PIER PAOLO ZUÑIGA**  
**RADICADO: 11001 4003 001 2021 00590 00**

**ALIX RODRIGUEZ POVEDA Y PIER PAOLO ZUÑIGA VARGAS**, mayores de edad, domiciliados en Bogotá, identificados como aparece al final al pie su correspondiente firma, actuando como **DEMANDADOS** dentro del proceso de la referencia, de manera conjunta por medio del presente escrito manifestamos ante su despacho que conferimos **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente al Doctor **CARLOS FELIPE MOYA CARRILLO**, identificado con C.C. No 79.592.451 Expedida en BOGOTA y portador de la Tarjeta profesional número 219.823 del C.S. de la J. Para que inicie y lleve hasta su culminación, nuestra representación conjunta, dentro del proceso verbal tipo declarativo, de menor cuantía, instaurado por los señores **ERIKA IVONNE RICO LOPEZ Y FABIAN MAURICIO GUTIERREZ**.

No siendo ello suficiente, además, en uso de nuestra voluntad expresa, nuestra autonomía privada y como titulares de nuestros derechos en litigio, conferimos plenas facultades para conciliar a nuestro apoderado.

Adicionalmente y para el pleno cumplimiento de los fines de este poder facultamos a nuestro apoderado para que en nuestro nombre y representación, asuma las calidades de nuestro representante legal dentro del proceso de la referencia, con facultades **EXPRESAS** para conciliar en la audiencia de conciliación, notificarse de la demanda, inclusive para absolver interrogatorio de parte, solicitar y recibir documentos originales, notificaciones personales, presentar peticiones, solicitar información, notificarse personalmente de todas las actuaciones, pedir, conciliar, transigir, desistir, autorizar, reasumir, ceder, renunciar, contestar la demanda. Lo anterior para efectos que pueda concurrir al proceso de la referencia con las más amplias facultades y que pueda intervenir en nuestra representación dentro de cualquier audiencia que se celebre, sin restricción alguna y con facultades de **REPRESENTACION LEGAL**.





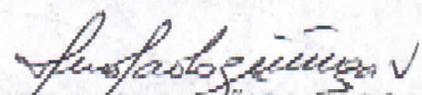
Nuestro apoderado queda facultado para contestar requerimientos, subsanar, conciliar, desistir, transigir, solicitar medidas cautelares, conciliar voluntaria o contenciosamente, sustituir, renunciar, recibir, reasumir, actuar en segunda instancia y todo cuanto en derecho sea necesario en los términos del artículo 77 del C. G. DEL P.

Sírvase, señor Juez, reconocer personería a nuestro apoderado conforme al presente memorial poder.

Del señor Juez, atentamente:

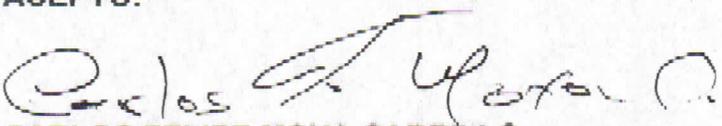


**ALIX RODRIGUEZ POVEDA**  
C.C. 51.932.209 DE BOGOTA  
E - mail: alixarp68@gmail.com  
Carrera 110 B No. 153-45 torre 2 apto 601 de Bogotá  
Celular 3153818307

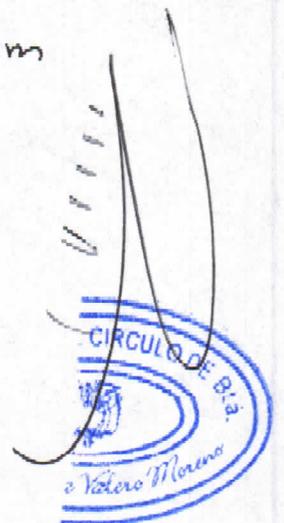


**PIER PAOLO ZÚNIGA VARGAS**  
C.C. 79.687.974 de Bogotá.  
E-mail: pierpzv@gmail.com  
Calle 127 BIS No. 88-10 Interior 15 apto 101 de Bogotá.  
Celular: 3176772143

ACEPTO:



**CARLOS FELIPE MOYA CARRILLO**  
C.C. No. 79.592.451 DE BOGOTA.  
T.P. 219.823 DEL C. S. DE LA J.  
E - mail: mcarlos\_felipe@hotmail.com y ICONCTA@gmail.com  
Calle 169 numero 16 c 92 Int. 6 apto 603 de Bogotá  
Celular: 3204737444



NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTA

**NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTA  
PRESENTACION PERSONAL**

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2023-03-16 10:17:39

El anterior memorial dirigido al JUZGADO 1 CIVIL M/PAL DE BTA, fue presentado personalmente por

**RODRIGUEZ POVEDA ALIX**

Identificado con C.C. 51932209

Quien declaró que la firma de este documento es suya, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariainlinea.com](http://www.notariainlinea.com) para verificar este documento, código de verificación: put3a

X 

Firma compareciente  
**OLGA MARIA VALERO MORENO**  
NOTARIA



*Handwritten signature*

**NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTA  
PRESENTACION PERSONAL**

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2023-03-16 10:18:26

El anterior memorial dirigido al JUZGADO 1 CIVIL M/PAL DE BTA, fue presentado personalmente por

**ZUNIGA VARGAS PIER PAOLO**

Identificado con C.C. 78887874

Quien declaró que la firma de este documento es suya, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariainlinea.com](http://www.notariainlinea.com) para verificar este documento, código de verificación: put4l

X 

Firma compareciente  
**OLGA MARIA VALERO MORENO**  
NOTARIA



*Handwritten signature*



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y  
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 1081118

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios de formatos, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley. También le corresponde llevar el registro de sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad se constató que el (la) señor (a) **CARLOS FELIPE MOYA CARRILLO**, identificado(a) con la **cédula de ciudadanía No. 79592451.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	219823	03/09/2012	Vigente

En relación con su domicilio profesional, actualmente aparecen registradas las siguientes direcciones y números telefónicos:

	DIRECCIÓN	DEPARTAMENTO	CIUDAD	TELEFONO
Oficina	CALLE 169 NUMERO 16 C 92 INT 6 APTO 603	BOGOTA D.C.	BOGOTA	8008248 - 3204737444
Residencia	CL 169 # 16 C - 92 INT 6 - 603	BOGOTA D.C.	BOGOTA	8008248 - 3204737444
Correo	ICONCTA@GMAIL.COM			

Se expide la presente certificación, a los 21 días del mes de marzo de 2023.

ANDRÉS CONRADO PARRA RÍOS  
Director