

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS - 11001-3103012-2022-00270-00**

Julián Alberto Ardila Mora <julianardilamora@gmail.com>

Vie 21/10/2022 9:26

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: key6522@hotmail.com <key6522@hotmail.com>

Bogotá D.C.,

Señor:

JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Presente,

Respetado señor Juez:

JULIÁN ALBERTO ARDILA MORA, abogado en ejercicio, obrando en calidad de apoderado judicial de la demandada ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS, por medio del presente correo electrónico, adjunto a su estrado judicial los siguientes documentos:

- Poder debidamente otorgado y correo electrónico o mensaje de datos por medio del cual fue remitido a la dirección oficial del suscrito apoderado y desde el correo de la accionada.
- Correo electrónico con el documento adjunto
- Contestación de la demanda debidamente firmada
- Pruebas allegadas, y solicitud probatoria

En estos términos solicito se me reconozca personería jurídica para actuar.

Por favor acusar recibo de este correo.

Con aprecio y consideración,

JULIÁN ALBERTO ARDILA MORA

T.P. 213.150 del C. S. de la J.

--

***JULIÁN ALBERTO ARDILA MORA***

Señor (a)

**JUEZ DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E.

S.

D.

Ref. VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

DEMANDANTE	MULTIDISEÑOS Y ACABADOS S.A.S.
DEMANDADOS	ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS Y OTROS
RADICADO	11001-3103012-2022-00270-00

Respetado Señor Juez,

**JULIÁN ALBERTO ARDILA MORA**, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderado judicial de la señora **ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS**, persona natural, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 36.180.958, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, obrando en nombre propio y en su calidad de prometiente compradora, notificada personalmente el pasado 29 de septiembre de 2022, en cumplimiento de lo dispuesto en el auto admisorio de la demanda del 27 de julio de 2022, respetuosamente manifiesto ante el Señor Juez por medio del presente escrito, que dentro del término legal del TRASLADO DE LA DEMANDA, se da respuesta y contesta la Demanda que formuló la Demandante, dentro de la presente causa procesal.

Así mismo, manifiesto que en esta oportunidad me opongo rotundamente a la prosperidad de las pretensiones, por los argumentos, hechos y pruebas que se expondrán en esta contestación y que se vislumbrarán en el trámite de la audiencia con el fin de salvaguardar los intereses de mi representada en este proceso.

Para ello le expongo:

### **CONSIDERACIONES PREVIAS:**

El asunto que nos ocupa centra el problema jurídico en determinar, si la demandada incumplió el contrato de promesa de compraventa sobre los siguientes inmuebles: Apartamento número doce cero siete (1207) de la torre

Carrera 16A No 78 – 79 Oficina 405, Teléfono: 3112276235

Correo electrónico: [julianardilamora@gmail.com](mailto:julianardilamora@gmail.com)

Bogotá - Colombia

dos (2) PH, parqueo y deposito cincuenta (150) y (151) ubicados en la Carrera 7 No. 135 – 77 que hacen parte de la segunda etapa del Condominio Country Plaza de la ciudad de Bogotá D.C.

Situación que como se demostrará en el curso del proceso carece de todo fundamento y antes bien, quedará claro, que la parte incumplida de la relación contractual es el extremo accionante por las siguientes razones:

- El 21 de julio de 2021, las partes suscribieron contrato de promesa de compraventa en el que **ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS** y **MARÍA JOSÉ DÍAZ RODRÍGUEZ** en calidad de promitentes compradoras y el señor **CARLOS ARTURO GARCÍA DÍAZ**, en su calidad de representante legal de **MULTIDISEÑOS Y ACABADOS S.A.S.**, como promitente vendedor, se obligaron las unas a comprar y el otro a transferir el dominio de los siguientes bienes inmuebles: Apartamento número doce cero siete (1207) de la torre dos (2) PH, parqueo y deposito cincuenta (150) y (151) ubicados en la Carrera 7 No. 135 – 77 que hacen parte de la segunda etapa del Condominio Country Plaza de la ciudad de Bogotá D.C.
- En dicho contrato, se estableció precio de los inmuebles la suma de **MIL QUINIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$1.520.000.000)**, los cuales una parte serían pagados en efectivo y otro a través de crédito hipotecario o leasing, que se solicitaría a cualquier entidad financiera, empezando por el Banco Itaú, porque como se indicará más adelante ya había aprobado un crédito para esta operación, y que no se usó por decisión del accionante.
- Teniendo en cuenta que gran parte del valor de la compraventa estaba sujeta a la aprobación del crédito, que, de ser negado, generaría la resolución del contrato, sin perjuicio para las partes, se estableció la fecha, hora y lugar para la protocolización del contrato prometido, es decir, la compraventa sujeta a la aprobación del desembolso del crédito o leasing obtenido para el pago del inmueble objeto del contrato en controversia.
- Teniendo en cuenta que este negocio se adelantó mientras estaban vigentes las medidas especiales originadas por la emergencia sanitaria del COVID-19, muchos de los procedimientos bancarios, fueron bastante demorados e incluso varias políticas de crédito fueron cambiando lo que generaron que, no se renovara el crédito aprobado el 13 de diciembre de 2019 con número 3610958 / 102082921 por la modalidad de leasing habitacional aprobado por la suma de **MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000)**, por lo que se acudió a otras entidades financieras como SCOTIABANK COLPATRIA y BANCO DAVIVIENDA.

- El 13 de enero de 2022, la señora Sandra Yaneth Rodríguez Perez, en su calidad de Jefe de Evaluación de crédito con garantía del Banco Davivienda, notificó a la señora ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS de la aprobación del Leasing Habitacional No. 06000004600550296, solicitud No. 17076611 por la suma de **MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$1.084.000.000)**.
- Inmediatamente por medio de comunicación WhatsApp, se informó al señor **CARLOS ARTURO GARCÍA DÍAZ**, en su calidad de representante legal de **MULTIDISEÑOS Y ACABADOS S.A.S.**, la aprobación de la operación financiera y se le informaron los documentos que se requerían para continuar adelante con el negocio, es importante advertir que hasta esa fecha se tuvo conocimiento de la decisión del banco sobre la aprobación o no de la solicitud de crédito.
- El representante legal de **MULTIDISEÑOS Y ACABADOS S.A.S.**, guardó silencio, razón por la cual el 1 de febrero de 2022 se le dejó una comunicación formal, notificando la aprobación del crédito y solicitando los documentos necesarios para la formalización del crédito.
- El 6 de febrero de 2022, el representante legal contesta indicando que a su juicio el contrato estaba incumplido y que lo dejaría en instancias legales, sin entregar los documentos requeridos para la formalización del crédito y desconociendo los pactos realizados entre las partes y protocolizados en el contrato de promesa de compraventa.
- Hasta la fecha el representante legal no ha entregado los documentos y ya se excedieron los ciento veinte (120) días contados a partir de la comunicación de aprobación del banco, razón por la cual se perdió el crédito otorgado para adelantar la negociación.
- El accionante pretende cubrir el incumplimiento del contrato de su parte, argumentando que se pactó entre las partes que la escritura de transferencia de los inmuebles objeto del contrato se suscribiría el 30 de agosto de 2021 a las 2:00 p.m., en la Notaría 15 del Círculo de Bogotá y que el representante legal asistió tal y como consta en el Acta No. 219 de 2021.
- Lo cierto es que para esa fecha y no sólo porque aún no se había emitido la aprobación del crédito o se había notificado la improbabación de este, se había resuelto definitivamente la fecha de firma de la escritura pública, sino que, además, uno de los requisitos para el otorgamiento del instrumento público es estar a paz y salvo con el impuesto predial de los inmuebles objeto de enajenación situación que a la fecha del Acta No. 219

de 2021, e incluso hasta la semana pasada no se ha cumplido, pues de los inmuebles objeto del contrato en litigio se adeudan los impuestos prediales de los años: 2020, 2021 y 2022, señalando que los de los años 2019, 2018 y 2016, además de las valorizaciones fueron pagados por mi representada.

Al momento de agotar el requisito de procedibilidad para iniciar esta actuación judicial, mi representada nuevamente hizo una propuesta para seguir adelante con el negocio, situación que no fue aceptada por el accionante que ahora pretende, quedarse con las sumas pagadas, las mejoras invertidas en el inmueble y una cláusula penal, que quien la debe, puesto que se negó a ejecutar el negocio es quien hoy demanda, puesto que el crédito salió aprobado, se le notificó y aun así no quiso adelantar el negocio. Es importante resaltar que la aprobación del crédito fue mucho mayor a lo pactado y cubre los valores pendientes, salvo el valor de pago en efectivo al momento de la firma de la escritura pública.

Es por lo anterior, que las pretensiones incoadas en el líbello no están llamadas a prosperar y en su lugar, se deben negar y condenar en costas al accionante.

### **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.**

En relación con las pretensiones debo señalar que me opongo rotundamente a la prosperidad de estas, pues ellas desconocen lo pactado en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 21 de julio de 2021, por lo anterior, se formularán las excepciones de fondo correspondientes y se elevarán las solicitudes que en derecho correspondan para amparar los derechos de mi representada, por lo que esta agencia solicita respecto de las pretensiones lo siguiente:

### **OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES**

**Respecto de la primera pretensión:** La parte actora pretende la resolución del contrato, por el incumplimiento de mi representada, sin embargo, se desconoce qué:

1. El valor del crédito aprobado cubre la suma pactada en el numeral 3 y 4 de la cláusula tercera del contrato de marras, por tanto, que como se demuestra en el documento manuscrito signado por las partes, era la voluntad de estas al momento de la celebración del negocio jurídico. Dicha circunstancia se le informó al promitente vendedor con anterioridad, pues el monto que se fijó al crédito dependía del avalúo y aprobación del banco.
2. Asimismo, desconoce que el actor se presentó a firmar una escritura pública el 30 de agosto de 2021, sin estar a paz y salvo a esa fecha y

hasta hace unos días, con el pago de los impuestos prediales, lo que demuestra que el incumplimiento de su parte persistió hasta el momento en el que se escribió esta contestación de la demanda.

3. Que una vez el crédito fue otorgado, se le notificó por el medio más expedito que fue el mensaje de WhatsApp, y ante la ausencia de respuesta se le envió comunicación escrita y formal en la que se le notificó, contestando que no daría cumplimiento a sus obligaciones contractuales.

Es por lo anterior, que se tiene que desechar la prosperidad de esta, no resolver el contrato, a menos que sea por mutuo acuerdo, restituyendo los dineros entregados y reconociendo el valor de las mejoras realizadas a los inmuebles, en el peor de los casos por tratarse de un mutuo disenso.

**Respecto de la segunda pretensión:** Conforme lo señalado en el apartado anterior, por tratarse de una pretensión concadenada con la primera pretensión y demostrarse que tal incumplimiento no existió en los términos pactados en la promesa de compraventa del el 21 de julio de 2021, al demostrarse que sólo se podría predicar el incumplimiento si se hubiera aprobado el crédito y no se ejecutara el mismo o no se diera cumplimiento en adelante, cosa que no ocurrió puesto que el crédito se aprobó, se solicitó la información y documentación correspondiente al prometiende vendedor, que se negó a entregarla, entre otras porque parte de los documentos eran los recibos de pago de los impuestos prediales de los inmuebles que no había ni ha realizado y por tanto, no los podía entregar, lo que a la postre produjo nuevamente la pérdida del crédito.

En tal sentido, la parte incumplida y que debería la cláusula penal pactada en el contrato, es el actor que debería restituir la suma de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL PESOS (\$152.123.000)**, entregados a la firma de la promesa, más los **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$152.000.000)**, por concepto de cláusula penal, es decir la suma de **TRESCIENTOS CUATRO MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL PESOS (\$304.123.000)**.

**Respecto de la tercera pretensión:** Que el despacho resuelva lo de las costas, según las resultas del proceso.

### **EN CUANTO A LOS HECHOS:**

Teniendo en cuenta lo señalado por el actor en el libelo, me debo referir a los hechos tal y como lo indica el C.G.P., esto es uno por uno de la siguiente forma:

**Frente al primer hecho: Es cierto.** Las partes celebraron el 27 de diciembre de 2019 promesa de compraventa sobre los bienes inmuebles objeto

de este asunto, en la que se pactó como valor de venta la suma de **MIL TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$1.350.000.000)**, para el cual se obtuvo la aprobación de un leasing habitacional por parte del Banco Itaú de la suma de **MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000)**, con un plazo de 240 meses, en cuota fija en pesos y opción de adquisición de un 1%, con una vigencia de aprobación de 180 días.

**Frente al segundo hecho: Es parcialmente cierto.** Finalmente, el contrato anteriormente señalado no se ejecutó, puesto que **MULTIDISEÑOS Y ABACABADOS S.A.S.**, dentro del término establecido no cumplió con la documentación requerida por el Banco Itaú, no se presentó a firmar la escritura pública, lo que condujo a la pérdida del crédito. Con el fin de resolver este asunto y celebrar el negocio que era el objetivo de las partes, se suscribió un nuevo contrato de promesa de compraventa el 21 de julio de 2021.

**Frente al tercer hecho: Es cierto.**

**Frente al cuarto hecho: Me atengo a lo literalmente pactado en el contrato de promesa de compraventa del 21 de julio de 2021.**

**Frente al quinto hecho: No es cierto.** Es preciso señalar que el medio de comunicación frecuente entre las partes, era a través de mensajes de WhatsApp y que los mismos, eran remitidos por el señor Jhon Jairo Díaz Polanía, esposo de mi representada, al señor Carlos Arturo García Díaz, representante legal de la actora, a quien se le mantuvo informado el proceso de solicitud del crédito de la valoración de los documentos y capacidad de pago de las solicitantes y que, el valor contemplado en el numeral 4 de la cláusula tercera del contrato de marras quedaría incluido dentro del crédito y que el único valor a pagar sería la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS (287.877.000)**, el día de la firma de la escritura pública, en la notaría y fecha que asignara el banco.

Tan cierto es esta afirmación que el crédito aprobado por el Banco Davivienda el 13 de enero de 2022 fue por la suma de **MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$1.084.000.000)**, es decir, exactamente, el valor del numeral 3 y 4 de la cláusula tercera de pago establecido en la promesa de compraventa.

Los trámites de la entidad financiera, como se indica en el contrato de promesa objeto de este litigio, no son de resorte de mi representada, pues los términos de respuesta le corresponden al banco, según sus políticas de crédito, los ajustes documentales, los comités de créditos, etc., y el deber de mi cliente era mantener informado al promitente vendedor del proceso, que como en la oportunidad anterior, una vez se le notificó la aprobación del crédito, optó por

alegar un incumplimiento de contrato, no allegar la documentación requerida, que es evidente y está probado que no tenía puesto que a esa fecha no había realizado los pagos de los impuestos prediales de los inmuebles a enajenar.

Lo que si demuestra es un comportamiento, reiterativo, en cuanto a su negativa a continuar con el proceso, una vez se notifica la aprobación del crédito y de mala fe para alegar incumplimientos en los contratos que el mismo actor propicia al no entregar la documentación y facilitar sus deberes, tal y como lo establece el contrato de promesa de compraventa.

**Frente al sexto hecho: No es cierto.** El contrato de promesa de compraventa suscrita el 21 de julio de 2021 en la cláusula quinta, establece: "*FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN: La fecha para firma de la Escritura Pública, será el 30 de agosto de 2021, a las 2:00 p.m. en la Notaria Quince (15) del Círculo notarial de Bogotá, esta fecha se podrá anticipar o postergar por las partes dependiendo de la fecha de aprobación del desembolso del crédito o leasing obtenido para pago del inmueble objeto de este contrato, del que se habla en la cláusula tercera de este documento. PARÁGRAFO: La fecha, hora y notaría en la que se hará la suscripción de la Escritura Pública quedará sujeta a la elección que haga el BANCO ITAU S.A., o cualquier entidad financiera en la que se apruebe el crédito o leasing solicitado*".

Si bien es cierto y para efectos de que el contrato de promesa cumpliera los requisitos para su existencia, entre ellos, pactar la fecha de suscripción del contrato prometido, no menos lo es que en este caso, a pesar de la fecha cierta, había una condición establecida y es que la misma quedaba sujeta: i) a la aprobación del crédito por parte de la entidad financiera, situación para la cual las partes no establecieron un término máximo o mínimo; ii) no se notificó desistimiento negativa del crédito, y iii) es el banco el que en una operación de leasing asume como comprador y fija la fecha, hora e incluso la notaría en la que se realizará el trámite, luego presentarse *per se* a la notaría quince (15) del círculo de Bogotá no demuestra cumplimiento, por las siguientes razones:

1. El promitente vendedor estaba informado que se estaban adelantando los trámites del crédito ante tres entidades financieras y no se contaba con la respuesta de ninguna de ellas a esa fecha, por lo que de antemano sabía que era imposible la firma de la escritura pública.
2. El promitente vendedor no tenía los documentos que le eran exigibles para adelantar el trámite tales como: el paz y salvo de administración, el pago de los impuestos prediales de los inmuebles y los demás documentos que ni siquiera aportó para los trámites de legalización de los créditos.
3. Nunca manifestó ningún requerimiento en relación con la suscripción de la escritura pública o inclusive el avance del proceso de aprobación del

crédito diferente de las informaciones que remitía mi representada a través del señor Jhon Jairo Díaz Polanía.

**Frente al séptimo hecho: No me consta, que se pruebe.** En todo caso, es importante señalar que del documento aportado a pesar de que se señalan los documentos que se anexan al acta, y si el propósito era afirmar el cumplimiento de sus obligaciones en el sentido de acercarse a firmar la escritura pública de compraventa de los bienes prometidos en venta, sólo llevo el contrato de compraventa y el certificado de existencia y representación legal, omitiendo llevar, los siguientes:

- El certificado de libertad y tradición de los inmuebles objeto de enajenación.
- Copia de las escrituras públicas de tradición de los inmuebles.
- Copia del reglamento de propiedad horizontal al que están sometidos los bienes objeto del contrato en litigio.
- Declaraciones de pago de impuesto predial de los inmuebles de los últimos cinco (5) años.
- Paz y salvo de contribución por valorización de los inmuebles expedido por la autoridad competente.
- Paz y salvo de administración del inmueble.

Sin embargo, optó por no llevar ninguno de los documentos, porque como se ha reiterado, por lo menos el pago de los impuestos prediales a esa fecha no se había realizado, lo que constituye una imposibilidad jurídica para la firma de la escritura pública a pesar de que se hubiera presentado en la notaría y además porque estaba informado que existía un trámite de solicitud de crédito que no se había resuelto.

En últimas pareciera al invocar este argumento que el actor está buscando que se declare un mutuo disenso, puesto que si nos ceñimos a sus afirmaciones ambas partes incumplieron, como si en apariencia ninguna quisiera celebrar el contrato prometido.

**Frente al octavo hecho: Es cierto.** Se pactó una cláusula penal que es exigible con la demostración del incumplimiento que en este caso, no ha sido de mi representada, sino que visto en conjunto el caso, es atribuible al actor que no ha querido celebrar el negocio jurídico establecido por las partes.

## **EXCEPCIONES DE FONDO.**

Propongo desde ahora las siguientes Excepciones de Mérito, para que, una vez surtido el trámite legal, se sirva mediante sentencia declarar probadas, máxime teniendo en cuenta que lo pretendido en la demanda es algo totalmente

inexistente, por lo que se solicita que no se acceda a las pretensiones principales y/o subsidiarias y en contrario se condene en costas a los accionantes, así:

## **I. INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL ALUDIDO**

Alega la demandante en el libelo que se predica el incumplimiento en la relación jurídico contractual se originó porque el 30 de agosto de 2021, mi cliente debía pagar la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$280.000.000)**, según lo pactado en el literal 4 de la cláusula tercera del contrato de promesa objeto del presente asunto, sin embargo, omite el actor que mi representada a través del señor Jhon Jairo Díaz Polanía, le había informado que, este valor se incluiría dentro del valor prestado, luego de presentada la solicitud al banco que la vio posible, a tal punto que el 13 de enero de 2022, el Banco Davivienda aprobó el leasing habitaciones No. 06000004600550296 por la suma de **MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$1.084.000.000)**, lo cual engloba el pago de literal 3 y 4 de la promesa compraventa y que además era indispensable para la continuación del negocio, pues de no aprobarse el crédito, raza el parágrafo primero del literal tercero de la mentada clausula: *"En el caso que el mencionado crédito no sea concedido a LAS PROMETIENTES COMPRADORAS por causa no imputable a éste, el presente contrato quedará resuelto automáticamente y por lo mismo EL PROMETIENTE VENDEDOR se obligará a restituirle a LAS PROMETIENTES COMPRADORAS los dineros recibidos por razón de esta promesa de compraventa sin que se causa suma alguna por los intereses..."* es así que teniendo en cuenta la forma y tiempos que llevó la aprobación del crédito en últimas se garantizó el pago por una mejor fuente que era el crédito o en este caso el leasing habitacional otorgado por una entidad financiera.

Señala la providencia SC2221-2020 del 13 de julio de 2020, con ponencia del Magistrado Luis Alonso Rico Puerta, define el contrato de promesa de compraventa en los siguientes términos: *"... la promesa de contratar se ha caracterizado como un "precontrato", o un contrato de naturaleza preparatoria, "en virtud de la cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados". De ahí que la doctrina y la jurisprudencia patrias reconozcan, al unisonó, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello."*

En este caso, la condición definitiva era la aprobación del crédito para poder celebrar el contrato prometido, y ello ocurrió el 13 de enero de 2022 por parte del Banco Davivienda, situación que se informó inmediatamente por medio de comunicación WhatsApp, al señor CARLOS ARTURO GARCÍA DÍAZ, en su calidad

de representante legal de MULTIDISEÑOS Y ACABADOS S.A.S., la aprobación de la operación financiera y se le informaron los documentos que se requerían para continuar adelante con el negocio, es importante advertir que hasta esa fecha se tuvo conocimiento de la decisión del banco sobre la aprobación o no de la solicitud de crédito.

Ante el silencio del representante legal de MULTIDISEÑOS Y ACABADOS S.A.S., se le remitió una comunicación formal el 1 de febrero de 2022, notificando la aprobación del crédito y solicitando los documentos necesarios para la formalización del crédito. El 6 de febrero de 2022, el representante legal contesta indicando que a su juicio el contrato estaba incumplido y que lo dejaría en instancias legales, sin entregar los documentos requeridos para la formalización del crédito y desconociendo los pactos realizados entre las partes y protocolizados en el contrato de promesa de compraventa.

Por su parte, el accionante pretende cubrir el incumplimiento de su obligación, argumentando que se pactó entre las partes que la escritura de transferencia de los inmuebles objeto del contrato se suscribiría el 30 de agosto de 2021 a las 2:00 p.m., en la Notaría 15 del Círculo de Bogotá y que el representante legal asistió tal y como consta en el Acta No. 219 de 2021.

Lo cierto es que para esa fecha y no sólo porque aún no se había emitido la aprobación del crédito o se había notificado la improbación de este, se había resuelto definitivamente la fecha de firma de la escritura pública, sino que, además, uno de los requisitos para el otorgamiento del instrumento público es estar a paz y salvo con el impuesto predial de los inmuebles objeto de enajenación situación que a la fecha del Acta No. 219 de 2021, e incluso hasta la semana pasada no se ha cumplido, pues de los inmuebles objeto del contrato en litigio se adeudan los impuestos prediales de los años: 2020, 2021 y 2022, señalando que los de los años 2019, 2018 y 2016, además de las valorizaciones fueron pagados por mi representada.

Luego no basta sólo presentarse a la notaría, sino estar habilitado para cumplir con la obligación contractual, por ello es indispensable, solicitar a la Secretaría de Hacienda Distrital, el estado de cuenta de impuesto predial y valoración de los siguientes inmuebles al 30 de abril de 2021: Apartamento número doce cero siete (1207) de la torre dos (2) PH, parqueo y deposito cincuenta (150) y (151) ubicados en la Carrera 7 No. 135 – 77 que hacen parte de la segunda etapa del Condominio Country Plaza de la ciudad de Bogotá D.C., pues por la información obtenida días antes de esta contestación, dichos predios están en mora por impuesto predial con la administración distrital lo que genera que no pueda elevarse escritura pública por tal razón, luego lo que hizo el accionante fue una pantomima para tratar de justificar por segunda vez el incumplimiento del contrato y quedarse con las arras impunemente.

Señala en el líbello el accionante: *"Las demandadas no presentaron oportunamente la documentación con solicitud de crédito o leasing..."* al respecto se debe afirmar categóricamente, que hasta que no salga la aprobación del crédito no existía documento para entregar, por ello, lo esencial en la relación contractual no era el plazo para la suscripción de la escritura pública que estaba sujeta a una condición tal y como lo explica la cláusula quinta del contrato de marras en los siguientes términos: *"La fecha para firma de la Escritura Pública, será el 30 de agosto de 2021, a las 2:00 p.m. en la Notaría quince (15) del circulo notarial de Bogotá, esta fecha se podrá anticipar o postergar por las partes dependiendo de la fecha de aprobación del desembolso del crédito o leasing obtenido para pago del inmueble objeto de este contrato, del que se habla en la cláusula tercer de este documento. **PARÁGRAFO:** La fecha, hora y notaria en la que se hará la suscripción de la Escritura Pública quedará sujeta a la elección que haga el BANCO ITAÚ S.A., o cualquier entidad financiera en la que se apruebe el crédito o Leasing solicitado"*. Es importante resaltar como muy convenientemente, este parágrafo se corta en la copia del contrato remitido por la parte actora, y que es esencial por que es el pacto en específico que se celebró dejando del lado el plazo, para quedar sujetos a la condición.

Es importante señalar que como los trámites de aprobación del crédito o leasing no dependen de las partes, sino de las entidades financieras que son ajenos a la relación contractual, los términos para la aprobación de los créditos hacen parte de sus procesos e incluso pueden hacer devoluciones de documentación para ser complementada, ajustada o aclarada con el fin de dar la respuesta definitiva de la solicitud, razón por la cual en la estipulación de las partes y en ejercicio de la autonomía privada de la voluntad, no se fijó un término para el trámite del crédito, luego la respuesta brindada por el Banco Davivienda el 13 de enero de 2022, mal podría tratarse como extemporánea o que genera un incumplimiento, toda vez que el trámite sólo concluyó hasta que se emitió la respuesta definitiva de la entidad financiera, que si hubiera sido negativa habría dado para resolver el contrato de manera automática como lo previeron las partes, pero al ser afirmativa, asumía el propietario el deber y la obligación de apoyar con los documentos que se le requirieron por medio de WhatsApp el día de la aprobación del crédito o el requerimiento formal ante la ausencia de respuesta del 1 de febrero de 2022.

Es por lo todo lo anterior, que el incumplimiento predicado por la parte actora no existió, antes bien, quedando probado que el incumplimiento se generó al no cumplir con sus obligaciones de entregar la información requerida para continuar con el avalúo del bien, la programación de la fecha de la firma de la Escritura Pública, situación que a diferencia de sus afirmaciones consta en la carta en la que remite su renuncia a continuar con el negocio prometido, sin justificación alguna, pues como se ha demostrado, la condición que daba impulso al negocio sólo se cumplió al emitir respuesta el banco el 13 de enero de 2022.

De acuerdo, con las disposiciones del Derecho Civil, en particular lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil, en todo negocio jurídico está implícita la condición resolutoria tácita, es decir, se establece que las partes dentro de una relación contractual tienen la acción para resolver el contrato celebrado o pedir su ejecución en ambos casos con la indemnización de perjuicios. Sin embargo, para que esta pretensión que es como la que se presenta en el objeto del presente asunto prospere se necesita indispensablemente que quien alega el incumplimiento haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones que generó el contrato celebrado y el otro contratante no haya cumplido su parte<sup>1</sup>.

Así las cosas, es claro que el actor incumplió sus obligaciones, así:

- A la fecha en la que se presentó y suscribió el acta de comparecencia No. 219 de 2021 en la Notaría Quince (15) del Círculo de Bogotá, no cumplía con los requisitos para suscribir una escritura pública de transferencia de dominio de los bienes inmuebles objeto del contrato de compraventa e identificados con los números de matrícula inmobiliaria: 50N-20462525, 50N-20462578 y 50N-20462579, a los que respetivamente corresponden las siguientes cédulas catastrales: 008513610400212001, 008513610400291050 y 008513610400291051, los inmuebles mentados no se encontraban a paz y salvo con la administración distrital por los impuestos prediales, requisito mínimo y básico para la suscripción de la escritura pública, lo que demuestra que el actor, fue el que no cumplió con sus obligaciones contractuales y antes bien, desconociendo la condición pactada, acudió al plazo para presentarse como cumplidor de una obligación que evidentemente no podía cumplir.
- Al informársele la aprobación del crédito y solicitarle los documentos que se requerían de su parte para continuar con el negocio tales como: Certificado de libertad y tradición de los inmuebles enajenados, copias de las escrituras públicas de los últimos 20 años de los inmuebles, copia del reglamento de propiedad horizontal con sus modificaciones, declaración de pago de pago del impuesto predial de los inmuebles de los últimos cinco (5) años.
- Fotocopia del documento de identificación personal del vendedor. En caso de ser persona jurídica se debe anexar la copia del RUT.
- Paz y salvo de valoración expedido por la autoridad competente
- Paz y salvo de administración de los inmuebles.

Ninguno de estos documentos fue entregado oportunamente y durante la vigencia que tuvo el crédito por lo que el mismo se perdió por el incumplimiento del demandante.

---

<sup>1</sup> TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL. SALA CIVIL, Bogotá, D. C., 11 de marzo de 2008. Magistrada Ponente: Dra. LIANA AIDA LIZARAZO V. Discutido y aprobado en Sala del 7 de marzo de 2008.

En tal sentido es necesario acudir a las bases del Derecho Civil y determinar que lo establecido en el contrato es ley para las partes, y por tanto, la condición al cumplirse hasta enero de 2022, fue el momento en el que se debieron ejecutar las obligaciones del actor que omitió deliberadamente y sin justificación pretendiendo originar en esta causa un aparente incumplimiento desconociendo, lo que indica en artículo 1494 del Código Civil que establece:

*"Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia"*<sup>2</sup>.

Es decir que, en este caso, al reputar la aparente existencia de un contrato, se requiere del *concurso real de las voluntades de dos o más personas* situación que el accionante está obligado a probar y que de los documentos y pruebas exhibidas en la demanda no se evidencia la existencia de dicho concurso.

Por su parte, el Código Civil establece que para que un contrato exista deben reunirse los siguientes requisitos:

"Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

- 1o.) que sea legalmente capaz.
- 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
- 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.
- 4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra"<sup>3</sup>

En este caso, por más que se busque en el libelo y las pruebas que la soporta, no se puede predicar un incumplimiento de mi representada, antes bien, se encuentra unas estipulaciones claras en relación con una condición que no estaba sujeta a plazo como lo era la aprobación del crédito o leasing habitacional que sólo ocurrió hasta el 13 de enero de 2022.

Al respecto, es preciso señalar que al respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha establecido en un precedente pacífico que por lo menos ha sido reiterado en la Sentencia SC19730-2017 proferida dentro del proceso con radicado 05001-31-03-007-2011-00481-01 con ponencia del

---

<sup>2</sup> Código Civil. Artículo 1494

<sup>3</sup> Ídem. Artículo 1502

Honorable Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, el 27 noviembre de 2017, en el que se dijo respecto de la existencia de los negocios jurídicos:

"A manera de introducción resulta conveniente memorar que siendo por definición el consentimiento uno de los requisitos esenciales para la existencia del acto jurídico", y añade esta Sala, hallándose presente "cuando es sano, libre y espontáneo es así mismo elemento esencial para su validez, pues la ley no solamente reconoce la facultad que tienen los particulares para regular en gran parte sus relaciones jurídicas mediante manifestaciones privadas de voluntad, sino que también dispone de los mecanismos adecuados para protegerlos contra su propia ignorancia, y principalmente, contra el fraude y la violencia de que pueden ser víctimas al hacer uso de la referida facultad . Por este motivo, para todo acto jurídico no solamente se requiere que los agentes otorguen voluntariamente su consentimiento, sino que también se exige que lo hagan con cierto grado de conciencia y de libertad, fuera de lo cual el acto existe, pero queda viciado de nulidad; es decir, que no adolezca de ciertos vicios, cuya presencia destruye esa libertad y conciencia que la ley presupone en el agente o agentes al reconocerles poder suficiente para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas"<sup>4</sup> .

Para este caso al existir unos pactos claros y unas condiciones diáfanas, sujetas a la aprobación del crédito, no se puede aludir a un incumplimiento de mi cliente cuando diligentemente realizó los trámites tendientes a llevar a perfección el contrato prometido.

En esos términos la pretensión principal de la demanda no está llamada a prosperar y en su lugar, debe declararse que el incumplimiento fue por parte del demandante y condenarlo al pago de la cláusula penal a favor de mi representada.

## **II. INEXGIBILIDAD DE LA CLÁUSULA PENAL POR PARTE DEL DEMANDANTE**

Teniendo en cuenta que no se puede demostrar el incumplimiento antes señalado, se debe declarar que no es exigible la cláusula penal a favor del demandante y antes bien, se debe declarar que el incumplimiento fue generado por el actor, razón por la cual el deudor de la cláusula penal es él y ese debe ser el resultado de este proceso.

## **III. - EXCEPCIÓN GENÉRICA**

Ruego al Señor Juez decretar a favor de mi cliente cualquier excepción que se pueda presentar y resultare probada dentro del proceso.

---

<sup>4</sup> Sentencia SC19730-2017. Radicado 05001-31-03-007-2011-00481-01. Magistrado ponente: Luis Armando Tolosa Villabona. 27 noviembre de 2017

## **PRUEBAS PARA FUNDAMENTAR LAS EXCEPCIONES**

### **DOCUMENTALES:**

1. Carta de aprobación de contrato de leasing habitacional del 13 de diciembre de 2019, expedida por el Banco Itaú. (1 folio)
2. Promesa de compraventa celebrada el 21 de julio de 2021. (8 folios).
3. Carta de aprobación del contrato de leasing habitacional del 13 de enero de 2022 del Banco Davivienda dentro del trámite No. 06000004600550296. (4 folios).
4. Solicitud de documentos del 1 de febrero de 2022 remitida por las prometientes compradoras al prometiente vendedor. (2 folios).
5. Respuesta del 6 de febrero de 2022 a la solicitud del 1 de febrero de 2022 signada por el representante legal de la demandante. (1 folio).
6. Documento manuscrito firmado entre las partes en la que se acuerdan los pagos aclarando que los pagos pendientes, uno se realizaría a la aprobación del crédito y el otro a la firma de la escritura pública. (1 folio).
7. Solicito se oficie a la Secretaría Distrital de Impuesto para indicar el estado de cuenta de los bienes objeto del contrato en litigio en relación con el pago de impuesto predial al 30 de agosto de 2021 identificados con matrícula inmobiliaria: 50N-20462525, 50N-20462578 y 50N-20462579, a los que respetivamente corresponden las siguientes cédulas catastrales: 008513610400212001, 008513610400291050 y 008513610400291051.

### **INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito decretar fecha y hora para que el demandante absuelva el interrogatorio de parte que versará sobre el contrato objeto del litigio y para establecer el incumplimiento originado en sus conductas.

### **TESTIMONIOS**

Solicito se escuche en testimonio al señor Jhon Jairo Díaz Polanía, identificado con cédula 12.131.424, quien será ubicado por conducto de esta agencia procesal en su calidad de intermediario en las negociaciones y a quien le consta

por se dieron las negociaciones y demás aspectos relacionados con los hechos objeto del litigio.

### **NOTIFICACIONES.**

El suscrito apoderado podrá ser notificado por medio del correo electrónico [julianardilamora@gmail.com](mailto:julianardilamora@gmail.com) o en la Carrera 16 A No. 78 – 79 Oficina 405 de la ciudad de Bogotá, teléfono 3112276235.

Las partes se notificarán en la dirección electrónica y físicas suministradas en el libelo.

Sin otro particular, del Señor Juez,



**JULIAN ALBERTO ARDILA MORA**  
**C.C. No. 1.032.377.359 de Bogotá**  
**T.P. No. 213.150 del C. S. de la J.**



Julián Alberto Ardila Mora <julianardilamora@gmail.com>

---

**Poder especial proceso declarativo verbal Juzgado 12 civil del circuito de Bogota.**

---

**Elizabeth Rodriguez Pascuas** <key6522@hotmail.com>  
Para: Julian Ardila Obogado <julianardilamora@gmail.com>

4 de octubre de 2022, 19:03

---

 **poder elizabeth rodriguez juzgado 12 20221004\_18580742.pdf**  
839K



Señores:

**JUZGADO DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E.

S.

D.

Ref. VERBAL – RESOLUCIÓN CONTRATO – PODER

DEMANDANTE	MULTIDISEÑOS Y ACABADOS S.A.S.
DEMANDADOS	ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS Y OTRA
RADICADO	11001310301220220027000

Respetado Señor Juez,

**ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS**, persona natural, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 36.180.958, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, obrando en nombre propio, respetuosamente se permite manifestar por medio del presente escrito, que confiere **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente al doctor **JULIÁN ALBERTO ARDILA MORA**, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, para que formule la contestación de la demanda, tramite y lleve hasta su terminación el proceso de **PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO**, presentado por la parte demandante, con plenas facultades para oponerse a las pretensiones, formular recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, excepciones de fondo y ejercer todos con todos los derechos y prerrogativas el derecho de defensa y contradicción en tutela de los derechos fundamentales de mi representada.

El Doctor Ardila Mora, queda ampliamente facultado para todo lo inherente a este proceso judicial de conformidad con el Art. 77 del Código General del Proceso, en especial para recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, interponer toda clase de recursos, promover incidentes como la tacha de falsedad de documentos y/o testimonios, y demás actuaciones de orden legal.

Señor(a) Juez(a), con todo respeto, sírvase reconocer personería jurídica en forma y en los términos conferidos.

Cordialmente,

  
**ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS**  
**C.C. No. 36.180.958**

Acepto,

  
**JULIÁN ALBERTO ARDILA MORA**  
**C.C. No. 1.032.377.359 de Bogotá**  
**T.P. No. 213.150 del C.S. de la J.**

922-56968317

**NOTARÍA 69 DE BOGOTÁ**



**PRESENTACIÓN PERSONAL  
RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**

Ante la Notaría 69 de Bogotá, D.C. compareció:

**RODRIGUEZ PASCUAS ELIZABETH**

quien exhibió: C.C. 36180958

para declarar que el contenido del  
presente documento dirigido a:  
AUTORIDAD COMPETENTE -

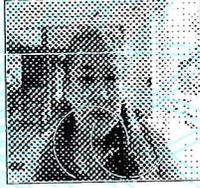
es cierto y que la firma que allí  
aparece es la suya.

Bogotá D.C.

2022-10-04 11:56:12

ART. 68 DECRETO LEY 960 /1970  
ART 2.2.6.1.2.4.1. DECRETO 1069 / 2015

Verifique en  
[www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)  
efy4i



*[Handwritten signature]*  
FIRMA



CARLOS ALBERTO RAMIREZ PARDO  
NOTARIO (E) 69 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.





Señores:

**JUZGADO DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

Ref. VERBAL – RESOLUCIÓN CONTRATO – PODER

DEMANDANTE	MULTIDISEÑOS Y ACABADOS S.A.S.
DEMANDADOS	ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS Y OTRA
RADICADO	11001310301220220027000

Respetado Señor Juez,

**ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS**, persona natural, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 36.180.958, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, obrando en nombre propio, respetuosamente se permite manifestar por medio del presente escrito, que confiere **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente al doctor **JULIÁN ALBERTO ARDILA MORA**, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, para que formule la contestación de la demanda, tramite y lleve hasta su terminación el proceso de **PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO**, presentado por la parte demandante, con plenas facultades para oponerse a las pretensiones, formular recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, excepciones de fondo y ejercer todos con todos los derechos y prerrogativas el derecho de defensa y contradicción en tutela de los derechos fundamentales de mi representada.

El Doctor Ardila Mora, queda ampliamente facultado para todo lo inherente a este proceso judicial de conformidad con el Art. 77 del Código General del Proceso, en especial para recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, interponer toda clase de recursos, promover incidentes como la tacha de falsedad de documentos y/o testimonios, y demás actuaciones de orden legal.

Señor(a) Juez(a), con todo respeto, sírvase reconocer personería jurídica en forma y en los términos conferidos.

Cordialmente,

  
**ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS**  
C.C. No. 36.180.958

Acepto,

**JULIÁN ALBERTO ARDILA MORA**  
C.C. No. 1.032.377.359 de Bogotá  
T.P. No. 213.150 del C.S. de la J.

922-8fb0c01a

**NOTARÍA 69 DE BOGOTÁ**



**PRESENTACIÓN PERSONAL  
RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**

Ante la Notaría 69 de Bogotá, D.C. compareció:

**RODRIGUEZ PASCUAS ELIZABETH**

quien exhibió: C.C. 36180958

para declarar que el contenido del presente documento dirigido a:  
AUTORIDAD COMPETENTE -

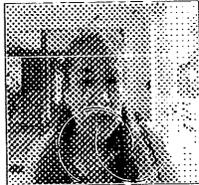
es cierto y que la firma que allí aparece es la suya.

Bogotá D.C.

2022-10-04 11:56:11

ART. 68 DECRETO LEY 960 /1970  
ART. 2.2.6.1.2.4.1. DECRETO 1069 /2015

Verifique en  
[www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)  
efy4h



*[Handwritten signature]*  
(FIRMA)



CARLOS ALBERTO RAMIREZ PARDO  
NOTARIO (E) 69 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.



*[Large handwritten signature]*







**Asunto:** Leasing Habitacional No. 06000004600550296 Solicitud No. 17076611

3. Al momento del desembolso el valor del canon inicial pactado entre vendedores y compradores del inmueble que el Banco financiará, deberá estar totalmente cancelada.
4. Igualmente el desembolso estará sujeto a la disponibilidad de fondos de DAVIVIENDA. Así mismo, tanto el desembolso como la subrogación, según sea el caso, estarán sujetos al mantenimiento de las circunstancias patrimoniales personales, de comportamiento de pagos y de cualquier otra índole del beneficiario, que hayan sido determinantes para la presente aprobación, por lo que DAVIVIENDA en cualquier tiempo podrá solicitar la actualización de la información financiera de la siguiente forma: (i) si es empleado certificación de la empresa donde usted trabaja en la que conste cargo, salario devengado y antigüedad y (ii) si es independiente declaración de renta o los últimos tres (3) extractos de sus cuentas corrientes o de ahorros y los documentos adicionales requeridos para tal efecto por el Banco.
5. Si el leasing habitacional aprobado fuera numerado nuevamente por razones operativas, no significa que se trate de una novación o una obligación distinta.
6. En el evento de que el inmueble que usted va a financiar esté garantizando un crédito vigente otorgado por DAVIVIENDA, deberá previamente cancelarse el saldo de esta obligación, para que el leasing habitacional a usted aprobado sea desembolsado.
7. Con el fin de realizar el desembolso al vendedor del inmueble, usted debe presentar los siguientes documentos: (i) contrato de leasing habitacional suscrito; (ii) carta de instrucciones para diligenciar espacios en blanco del contrato y pagaré; (iii) pagaré suscrito; (iv) declaración de asegurabilidad diligenciada (seguro de vida e incapacidad total o permanente); (v) primera copia de la escritura pública de compraventa a favor de DAVIVIENDA, con visto bueno final del abogado externo del Banco; (vi) certificado de tradición y libertad del inmueble que se financiará a través de leasing habitacional, en el que conste la inscripción de la escritura pública de compraventa a favor de DAVIVIENDA, libre de todo gravamen o limitación al dominio; (vii) acta de entrega del inmueble recibida a entera satisfacción del(os) potencial(es) locatario(s); (viii) cesión del contrato de promesa de compraventa suscrito entre vendedores y compradores del inmueble a financiar, en favor de DAVIVIENDA y, (ix) cuando el vendedor del inmueble sea una persona jurídica adjuntar la factura original de compraventa del bien, bajo los parámetros establecidos por la ley.

Cita para firma de documentos:

De lunes a viernes de L-V 8:30AM A 4:00PM en las oficinas del Banco ubicadas en la CL 28 13A 24 LC 6 de esta ciudad, donde cualquiera de nuestros funcionarios con gusto lo(s) atenderán. Deberá(n) comparecer el mismo día para la firma de los documentos el(os) titular(es) y codeudor(es) del crédito, presentando el documento de identificación personal:

**Asunto:** Leasing Habitacional No. 06000004600550296 Solicitud No. 17076611

Locatario(s): Elizabeth Rodriguez Pascuas,

Codeudor(es):

Con su leasing habitacional usted y los suyos hacen parte del grupo de nuestros clientes preferenciales y además tienen en sus manos la llave de acceso a una variedad de productos.

Lo invitamos a que conozca y disfrute de todos los beneficios que le ofrece DAVIVIENDA a través de su portafolio de productos, que incluye: cuenta de ahorros, cuenta corriente con sobregiro de hasta 36 meses a través del cupo de crédito rotativo Crediexpress, tarjetas de crédito Diners Club, Visa y MasterCard, crédito de vehículo, entre otros y, una amplia gama de inversiones a corto, mediano y largo plazo con excelente rentabilidad.

Recuerde que usted dispone de la red de oficinas y cajeros automáticos de DAVIVIENDA en todo el país, así como Teléfono Rojo y página de Internet, para que pueda realizar todas las transacciones que requiera con la mayor comodidad, desde su casa u oficina.

En caso de necesitar información adicional sobre financiación de vivienda, comuníquese completamente gratis desde cualquier parte del país con nuestra sucursal virtual a través de la línea 01 8000 123 838 o en Bogotá al 3 38 38 38 donde uno de nuestros asesores con gusto lo atenderá las 24 horas del día.

**¡Recuerde que aquí lo tiene todo!**

Cordialmente,

**SANDRA YANETH RODRIGUEZ PEREZ**  
Jefe de evaluación de crédito con garantía

factura de pago # 283' 877 000

Bogotá D.C., febrero 1 de 2022

Señores:

**MULTIDISEÑOS Y ACABADOS S.A.S.**  
**Atn. CARLOS ARTURO GARCÍA DÍAZ**  
**Representante Legal**  
Ciudad,

Ref. SOLICITUD DE DOCUMENTOS PARA DESEMBOLSO DE LEASING  
HABITACIONAL No. 06000004600550296 – Banco Davivienda S.A.

Respetados señores:

En atención a la promesa de compraventa suscrita el 21 de julio de 2021 y en la cual se pactó en diferentes pagos el pago total de inmueble y como se le informó el pasado 17 de enero de 2022 por intermedio de su apoderado el Dr. Carlos Hernán Pulido Aguirre, una vez realizados los diferentes trámites de solicitud de crédito de conformidad con lo pactado en la cláusula tercera del citado contrato, el Banco Davivienda S.A., impartió el concepto de aprobación del crédito dentro del trámite de leasing habitacional de la referencia y por la suma de **MIL OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$1.084.000.000)**, es decir, más de doscientos de lo pactado en el contrato de promesa de compraventa. En estos días, con el fin de agilizar el trámite respectivo se han realizado las diligencias que concluyeron el día de ayer con la suscripción de los pagarés respectivos, en este momento, se requiere para continuar con el proceso de fijación de la fecha para la firma de la escritura pública, los siguientes documentos que solicita el Banco:

- Certificado de libertad y tradición de los inmuebles objeto de enajenación.
- Copia de las escrituras públicas de tradición de los inmuebles de los últimos veinte (20) años.
- Copia del reglamento de propiedad horizontal con sus modificaciones y adiciones.
- Declaración de pago del impuesto predial de los inmuebles de los últimos cinco (5) años.
- Fotocopia del documento de identificación personal del vendedor. En el caso de personas jurídicas de debe anexar copia de RUT.
- Paz y salvo de contribución por valorización de los inmuebles expedido por la autoridad competente.
- Paz y salvo de administración de los inmuebles.

En este momento como le indiqué ya se realizó la suscripción de los respectivos pagarés a favor de la entidad financiera y se pagaron los valores para el estudio de títulos y la solicitud de asignación de notaría para la suscripción de la escritura pública de compraventa.

Recibí:  
Rafael Arias  
28/02/22

*[Handwritten signature]*

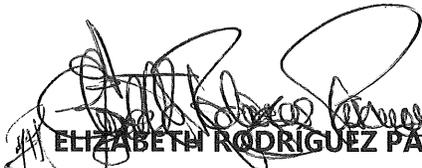
En relación con el valor del saldo y según lo estipulado en la promesa de compraventa se pagará por medio de cheque de gerencia el día de la suscripción de la escritura pública.

Espero su colaboración en este trámite pues usted sabe lo dispendioso que han sido estos trámites con las entidades financieras y no queremos en esta oportunidad volver a perder un crédito aprobado y listo para desembolsar como ya ocurrió con el Banco Itaú.

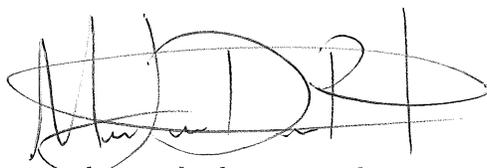
Le agradezco remitir a la brevedad dichos documentos, y si quiere los radicamos en conjunto en la oficina de los abogados designados para adelantar este trámite.

Agradezco su amable atención y le recuerdo que para allegar esos documentos tenemos máximo 15 días.

Atentamente,



**ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS**  
C.C. No. 36.180. 180.958 de Neiva



**MARÍA JOSÉ DÍAZ RODRÍGUEZ**  
C.C. No. 1.020.829.321 de Bogotá

Bogotá, febrero 6 de 2022

Señorita  
**MARIA JOSE DIAZ RODRIGUEZ**  
Ciudad

**REF: RESPUESTA A COMUNICADO**

Con relación a su carta remitida el 1 de febrero de 2022, de solicitud de documentación para desembolso de leasing relacionado con el contrato de promesa celebrado el 21 de julio de 2022 sobre el apartamento 1207 de la Carrera 7 B No. 135 - 77 de Bogotá, debo manifestar:

Como bien puede usted observar en el texto del contrato, en el punto 4 de la cláusula 3 se establece sobre la forma de pago del precio: " La suma de **DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$280'000.000)**, serán pagados con cheque de gerencia o efectivo, el día 30 de agosto de 2021, entregados en el apartamento objeto de este contrato.

Esta suma de dinero no fue cancelada en la oportunidad acordada, con lo cual se incurrió por parte de las Prometientes compradoras en incumplimiento del contrato.

En consecuencia, lo que corresponde es acudir a las instancias legales para que las autoridades competentes decidan lo que en derecho corresponde.

Cordialmente,



**CARLOS ARTURO GARCIA DIAZ**  
Representante legal  
MULTIDISEÑOS Y ACABADOS S.A.S.

Precio: ~~1'520~~. 1'520. millones de pesos

Forma de pago.

- ① Crédito hipotecario y/o leasing habitacional  
\$ 800.000.000
- ② Abono a 72 - 182 (por verificar)
- ③ \$ 100.000.000 a la firma de la promesa.
- ④ Saldo de \$ 548.000.000  
Lo. A la aprobación del crédito \$ 274.000.000  
Lb. a la firma de la Escritura Pública \$ 274.000.000

Julianovalamor@gmail.com



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
 APARTAMENTO MIL DOSCIENTOS SIETE (1207) DE LA TORRE DOS (2),  
 GARAJES CIENTO CINCUENTA (150) Y CIENTO CINCUENTA Y UNO  
 (151)  
 SEGUNDA ETAPA DEL CONDOMINIO COUNTRY PLAZA  
 Carrera 7 No. 135 – 77 - BOGOTÁ D.C.**

Conste por el presente documento que entre los suscritos: **ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.180.958 expedida en Neiva, casada y con sociedad conyugal vigente, y **MARÍA JOSÉ DÍAZ RODRÍGUEZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.020.829.321 expedida en Bogotá, soltera sin unión marital de hecho, domiciliadas en la ciudad de Bogotá y quienes para el efecto se denominaran **LAS PROMITENTES COMPRADORAS** y, **CARLOS ARTURO GARCÍA DÍAZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.491.096 expedida en Bogotá, domiciliado en la ciudad de Bogotá, soltero sin unión marital de hecho, quien actúa en nombre y representación de **MULTIDISEÑOS Y ACABADOS S.A.S.**, persona jurídica, legalmente constituida conforme las leyes de la República de Colombia, identificada con NIT. 900.390.862-9, según consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta al presente contrato y hace parte integral del contrato, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, manifestaron que han celebrado el presente contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, previas las siguientes:

En consecuencia, las Partes acuerdan que el presente contrato se registrará por las siguientes:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA – OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de **LAS PROMITENTES COMPRADORAS** y estas se obligan a recibir a igual título, el derecho de dominio y posesión junto con las mejores, construcciones y la proporción que le corresponde sobre las áreas y bienes comunes que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: *Apartamento número doce cero siete (1207) de la torre dos (2) PH, parqueo y deposito cincuenta (150) y (151) ubicados en la Carrera 7 No. 135 – 77 que hacen parte de la segunda etapa del Condominio Country Plaza de la ciudad de Bogotá D.C.*

**APARTAMENTO DOCE CERO SIETE (1207).** Tiene acceso por la Carrera trece (13) número ciento treinta y siete setenta y siete (# 130-77), hoy cra 7b 135-77 torre 2 apto 1207, está distribuido en dos niveles. Cuenta con un área total de doscientos treinta y dos metros cuadrados ochenta centésimas de metro cuadrado (232.80 M<sup>2</sup>), con matrícula inmobiliaria No. 50N-20462525, 50N-20462578 y 50N20462579, cedula catastral No. 137138 y determinada por los linderos que se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 0273 del 22 de febrero del año 2012 de la Notaria 35 del Circulo de Bogotá y que son:

**PRIMER NIVEL: LINDEROS INTERIORES:** Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea mixta y en distancias sucesivas en un metro ochenta y un centímetros (1,81 mts), un metro treinta y dos centímetros (1,32 mts), un metro cincuenta y ocho centímetros (1,58 mts), noventa y cuatro centímetros (0,94 mts) limita con zona común de la misma torre. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea quebrada y en distancias sucesivas en un metro once centímetros (1,11 mts), cinco centímetros (0,05 mts), cinco metros setenta centímetros (5,70 mts) limita con el apartamento doce diez (1210) de la misma torre. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea quebrada y en distancias sucesivas en cuatro metros cuarenta y nueve centímetros (4,49 mts), setenta y ocho



centímetros (0,78 mts), setenta y siete centímetros (0,77 mts), nueve centímetros (0,09 mts), dos metros ochenta y nueve centímetros (2,89 mts), doce centímetros (0,12 mts), veinte centímetros (0,20 mts), tres metros cuarenta centímetros (3,40 mts), tres metros cuarenta y cinco centímetros (3,45 mts) limita parte con el balcón del mismo apartamento y parte con vacío hacia la terraza del apartamento ciento siete (107) de la misma torre. Del punto cuatro (4) al punto cinco (5) en línea quebrada y en distancias sucesivas en cuatro metros cuarenta centímetros (4,40 mts), cinco centímetros (0,05 mts), dos metros setenta y dos centímetros (2,72 mts), un metro noventa y tres centímetros (1,93 mts) limita con vacío hacia la terraza del apartamento ciento siete (107) de la misma torre. Del punto cinco (5) al punto seis (6) en línea recta en dos metros noventa y seis centímetros (2,96 mts) limita con el apartamento doce cero seis (1206) de la torre uno (1) del mismo Condominio. Del punto seis (6) al punto uno (1) cerrando la poligonal en línea quebrada y en distancias sucesivas en dos metros cuarenta centímetros (2,40 mts), un metro treinta y siete centímetros (1,37 mts), dos metros treinta y cinco centímetros (2,35 mts), quince centímetros (0,15 mts), un metro cincuenta centímetros (1,50 mts), setenta y siete centímetros (0,77 mts), cincuenta centímetros (0,50 mts), setenta y siete centímetros (0,77 mts), dos metros cincuenta y cuatro centímetros (2,54 mts), un metro setenta y cinco centímetros (1,75 mts), treinta centímetros (0,30 mts), dos metros noventa y dos centímetros (2,92 mts) limita con vacío hacia zona común del mismo Condominio. PARÁGRAFO: Dentro del primer nivel apartamento en cuestión se encuentran tres (3) ductos comunes alinderados en forma consecutiva del punto siete (7) al punto dieciocho (18). LINDEROS EXTERIORES: BALCÓN: Partiendo del punto diecinueve (19) al punto veinte (20) en línea recta en un metro treinta y siete centímetros (1,37 mts) limita con el interior del mismo apartamento. Del punto veinte (20) al punto veintiuno (21) en línea recta en cuatro metros diecinueve centímetros (4,19 mts) limita con vacío hacia el balcón del apartamento once cero siete (1107) de la misma torre. Del punto veintiuno (21) al punto veintidós (22) en línea recta en un metro treinta y siete centímetros (1,37 mts) limita parte con vacío hacia la terraza del apartamento ciento siete (107) de la misma torre y parte con el interior del mismo apartamento. Del punto veintidós (22) al punto diecinueve (19) cerrando la poligonal en línea recta en cuatro metros diecinueve centímetros (4,19 mts) limita con el interior del mismo apartamento. LINDEROS VERTICALES: NADIR: Con la placa común de concreto que lo separa del piso once de la misma torre. CENIT: Con la placa común de concreto que lo separa del segundo nivel del mismo apartamento.

**SEGUNDO NIVEL:** LINDEROS INTERIORES: Partiendo del punto veintitrés (23) al punto veinticuatro (24) en línea quebrada y en distancias sucesivas en dos metros (2,00 mts), cinco centímetros (0,05 mts), cuatro metros ochenta y cinco centímetros (4,85 mts) limita con el apartamento doce diez (1210) de la misma Torre. Del punto veinticuatro (24) al punto veinticinco (25) en línea quebrada y en distancias sucesivas en cuatro metros diecisiete centímetros (4,17 mts), treinta y cinco centímetros (0,35 mts), treinta centímetros (0,30 mts), noventa y dos centímetros (0,92 mts), sesenta y cinco centímetros (0,65 mts), cinco centímetros (0,05 mts), tres metros siete centímetros (3,07 mts), catorce centímetros (0,14 mts), un metro doce centímetros (1,12 mts), cinco centímetros (0,05 mts), dos metros cincuenta centímetros (2,50 mts), un metro tres centímetros (1,03 mts), cinco centímetros (0,05 mts), dos metros setenta y un centímetros (2,71 mts), un metro noventa y tres centímetros (1,93 mts) limita parte con vacío hacia el balcón (Salón) ubicado en el primer nivel del mismo apartamento, parte con vacío hacia la terraza del apartamento ciento siete (107) de la misma torre y parte con la terraza (Alcoba principal) del mismo apartamento. Del punto veinticinco (25) al punto veintiséis (26) en línea recta en dos metros noventa y seis centímetros (2,96 mts) limita parte con el apartamento doce cero seis (1206) de la torre uno (1) del mismo Condominio y parte con cubierta común. Del punto veintiséis (26) al punto veintitrés (23) cerrando la poligonal en línea mixta y en distancias sucesivas en dos metros cuarenta centímetros (2,40 mts), un metro treinta y ocho centímetros (1,38

mts), veintisiete centímetros (0,27 mts), quince centímetros (0,15 mts), dos metros noventa y seis (2,96 mts), setenta y siete centímetros (0,77 mts), cuarenta y dos centímetros (0,42 mts), setenta y siete centímetros (0,77 mts), tres metros veinticinco centímetros (3,25 mts), un metro setenta y cinco centímetros (1,75 mts), treinta centímetros (0,30 mts), un metro sesenta centímetros (1,60 mts), un metro setenta y dos centímetros (1,72 mts), ochenta centímetros (0,80 mts), diez centímetros (0,10 mts), un metro veinte centímetros (1,20 mts), setenta y dos centímetros (0,72 mts), un metro veinticinco centímetros (1,25 mts) limita con zona común y con vacío hacia zona común del mismo Condominio.

**PARQUEO Y DEPOSITO 150 y 151.** En la venta quedan incluidos el parqueadero 150 y 151 y dos depósitos o cuartos útiles.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Dentro del segundo nivel del apartamento en cuestión se encuentran tres (3) ductos comunes alinderados en forma consecutiva del punto veintisiete (27) al punto treinta y ocho (38). **LINDEROS VERTICALES:** NADIR: Con la placa común de concreto que lo separa del primer nivel del mismo apartamento. CENIT: Con la cubierta que da al aire. **LINDEROS EXTERIORES (Área Privada Libre): TERRAZA (Alcoba principal):** Partiendo del punto treinta y nueve (39) al punto cuarenta (40) en línea quebrada y en distancias sucesivas en catorce centímetros (0,14 mts), diez centímetros (0,10 mts), tres metros treinta y ocho centímetros (3,38 mts) limita con vacío hacia terraza del apartamento ciento siete (107) de la misma torre. Del punto cuarenta (40) al punto cuarenta y uno (41) en línea recta en tres metros setenta y cinco centímetros (3,75 mts) limita con vacío hacia la terraza del apartamento ciento siete (107) de la misma torre. Del punto cuarenta y uno (41) al punto cuarenta y dos (42) en línea recta en tres metros cincuenta y dos centímetros (3,52 mts) limita con vacío hacia la terraza del apartamento ciento siete (107) de la misma Torre. Del punto cuarenta y dos (42) al punto treinta y nueve (39) cerrando la poligonal en línea recta en tres metros sesenta y cinco centímetros (3,65 mts) limita con el interior del mismo apartamento. **LINDEROS VERTICALES:** NADIR: Con la placa común de concreto que lo separa del primer nivel del mismo apartamento. CENIT: Con el aire.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El área total del apartamento es de DOSCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS OCHENTA CENTÉSIMAS DE METRO CUADRADO (232,80 M<sup>2</sup>), de los cuales treinta y dos metros cuadrados cincuenta y tres centésimas de metro cuadrado (32,53 M<sup>2</sup>) son área común que corresponde a los ductos, la estructura, los muros de fachada y muros divisorios entre apartamentos o entre el apartamento y zonas comunes.

**PARÁGRAFO TERCERO:** No obstante, la mención de las áreas del apartamento, la longitud de sus linderos y su altura libre, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales del inmueble y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

**PARÁGRAFO CUARTO:** A estos inmuebles en su orden le corresponden los folios de matrícula inmobiliaria número 50N- 20462525, 50N- 20462578 y 50N- 20462579 y las cédulas Catastrales números 008513610400212001, 008513610400291050 y 008513610400291051.

**PARÁGRAFO QUINTO: - Propiedad Horizontal.** Los inmuebles objeto del presente contrato, están ue sometidos al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001 en los términos de la escritura pública número tres mil novecientos cincuenta y uno (3.951) del veintiséis (26) de Noviembre de dos mil cuatro (2.004) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá, reformado mediante la escritura pública número dos mil ciento setenta y cuatro (2.174) del veintidós (22) de Junio de dos mil cinco

(2.005) otorgada en la Notaría Treinta y Cinco (35) del Círculo de Bogotá, debidamente registradas; La enajenación prometida de los inmuebles aquí descritos e identificados, comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes del condominio Country plaza, Las **PROMITENTES COMPRADORAS**, y/o sus causahabientes a cualquier título, quedan desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona esta negociación y/o entrega real y material de los inmuebles, sujetos al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el Conjunto, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial, a contribuir al pago oportuno de las expensas comunes en él establecidas.

**SEGUNDA – TRADICIÓN:** Los inmuebles anteriormente descritos, fueron adquiridos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** por compra hecha a los señores María Luz Dary Giraldo Gómez y Javier Gómez Gómez, mediante escritura pública No. 273 del 22 de febrero de 2012 otorgada en la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá D.C., la cual se encuentra debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LAS PROMITENTES COMPRADORAS**, declaran que conocen plenamente, las características, estado y condiciones en que se encuentran los inmuebles prometidos en venta, aceptan recibirlos así, renunciando a cualquier reclamación posterior por cualquier vicio o defecto de este. Los inmuebles están en perfecto estado verificado y tienen aproximadamente catorce años de construido.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los contratantes convienen en cuanto a los bienes que hagan parte del inmueble por adherencia, incorporación y destinación a servicios, equipos e instalaciones privadas o comunes, que la venta se hace con los que existen, en el lugar estado que se encuentran en la fecha, de tal suerte que no habrá reclamaciones por faltantes, deterioro, calidad, estado, especificaciones, marcas, ni por cualquier otro aspecto relacionado con tales servicios.

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El valor de los bienes objeto del presente contrato de promesa es la suma **MIL QUINIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.520.000.000)** que LAS PROMITENTES COMPRADORAS pagarán al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera:

1. La suma de **CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO VIENTITRES MIL PESOS M/CTE (\$52.123.000)** que las promitentes compradoras entregaron al promitente comprador en pagos de impuestos y en efectivo, en ejecución de la promesa de compraventa del 27 de diciembre de 2019 y que se acordó se abonarán al pago del precio.
2. La suma de **CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100.000.000)** que se entregan y reciben a entera satisfacción a la firma del presente contrato.
3. La suma de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$800.000.000)**, que LAS PROMITENTES COMPRADORAS se obligan a pagar con el producto de un préstamo hipotecario o leasing habitacional que solicitarán al BANCO ITAU S.A., o cualquier entidad financiera. En consecuencia LAS PROMITENTES COMPRADORAS deberán realizar los trámites necesarios ante el BANCO ITAU S.A., o cualquier entidad financiera, y cumplir todos los requisitos exigidos para tal efecto por dicha entidad, siendo su responsabilidad obtener el préstamo o leasing

aludido sin perjuicio de la colaboración que le pueda prestar EL PROMETIENTE VENDEDOR en el trámite del mencionado crédito, el cual no generará costo alguno, sin que EL PROMETIENTE VENDEDOR asuma por ello responsabilidad alguna con LAS PROMITENTES COMPRADORAS ni se disminuya la responsabilidad de este en el adelantamiento del debido trámite y en todo caso autoriza al BANCO ITAU S.A., o cualquier entidad financiera, para que el producto del citado crédito sea pagado directamente al PROMETIENTE VENDEDOR mediante el pago directo.

**PARAGRAFO PRIMERO.** En el caso que el mencionado crédito no sea concedido a LAS PROMITENTES COMPRADORAS por causa no imputable a éste, el presente contrato de promesa quedara resuelto automáticamente y por lo mismo EL PROMETIENTE VENDEDOR se obligará a restituirle a LAS PROMITENTES COMPRADORAS los dineros recibidos por razón de esta promesa de compraventa sin que se cause suma alguna por los intereses por cualquier otro concepto, devolución que hará dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la comunicación del BANCO ITAU S.A., o cualquier entidad financiera, negando el crédito y pago que efectuara EL PROMETIENTES VENDEDOR mediante el giro de un cheque a la orden de LAS PROMITENTES COMPRADORAS. **PARAGRAFO SEGUNDO.** LAS PROMITENTES COMPRADORAS en caso de que el BANCO ITAU S.A., o cualquier entidad financiera, no les otorgara el crédito o leasing o lo hiciera por una suma menor que la solicitada, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de la respectiva comunicación deberán solicitar por escrito al PROMETIENTE VENDEDOR la resolución automática del presente contrato, caso en el cual el PROMETIENTE VENDEDOR se limitara a restituir el cincuenta por ciento (50%) de los dineros recibidos en los términos indicados en el párrafo anterior. De lo contrario LAS PROMITENTES COMPRADORAS deberán cancelar la diferencia entre el valor solicitado y el valor aprobado al PROMETIENTE VENDEDOR o convenir con esta la forma de pago de la mencionada suma, mediante la firma del correspondiente Otrosí. Pago que en ningún caso podrá exceder al plazo que se tiene para el otorgamiento de la escritura pública prevista anteriormente.

4. La suma de **DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$280'000.000)**, serán pagados con cheque de gerencia o efectivo, el día 30 de agosto de 2021, entregados en el apartamento objeto de este contrato.
5. El excedente, es decir, la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$287.877.000)**, será pagado con cheque de gerencia a nombre del vendedor o a nombre de quien este indique por escrito, el día de suscripción de la escritura pública de venta, relacionado en la cláusula quinta de este documento.

**CUARTA - DOCUMENTOS DE GARANTIA: LAS PROMITENTES COMPRADORAS** con ocasión del presente contrato, se obligan a suscribir oportunamente los documentos y pagos que sean necesarios para avalúos, estudio de títulos, seguros y garantizar obligaciones a favor de terceros como los pagos acordados para la aprobación del Leasing o crédito hipotecario ya que es su decisión autónoma de elegir la forma de pago, del inmueble objeto de esta promesa.

**QUINTA- FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN:** La fecha para firma de la Escritura Pública, será el 30 de agosto de 2021, a las 2:00 p.m. en la Notaría quince (15) del círculo notarial de Bogotá, esta fecha se podrá anticipar o postergar por las partes dependiendo de la fecha de aprobación del desembolso del crédito o leasing obtenido para pago del inmueble objeto de este contrato, del que se habla en la cláusula tercera de este documento. **PARÁGRAFO:** La fecha, hora y notaría en la que se hará la suscripción de la Escritura Pública quedará sujeta a

la elección que haga el BANCO ITAU S.A., o cualquier entidad financiera en la que se apruebe el crédito o leasing solicitado.

**SEXTA – OBLIGACIONES: EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble objeto del contrato que se promete celebrar, no han sido prometidos en venta, ni enajenados o transferidos por acto anterior al presente, garantizando igualmente que se obliga a transferir el dominio de los inmuebles objeto del contrato que se promete celebrar, libres de arriendos por escritura pública, anticresis, uso, usufructo, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, que su dominio está libre de medidas cautelares, limitaciones de dominio, gravámenes tales como hipotecas, patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar. En todo caso, obligándose desde ya EL PROMETIENTES VENDEDOR a salir al saneamiento de los bienes objeto del contrato prometido en los casos de ley.

**SÉPTIMA – ENTREGA:** La entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato, junto con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres a las **PROMETIENTES COMPRADORAS** se realizará el día treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021), o antes o posterior, dependiendo del desembolso del crédito hipotecario y/o leasing habitacional, dicho plazo podrá ser ampliado por fuerza mayor, previa comunicación por escrito por parte de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** a **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**.

**OCTAVA - IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que los inmuebles objeto del contrato que se promete celebrar se transferirán en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, plusvalías, y demás erogaciones ya sean del orden nacional, departamental, municipal o Distrital, así como por concepto de servicios públicos domiciliarios y expensas comunes de administración, derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se halla sometido los inmuebles, hasta la fecha de otorgamiento de escritura pública prometida. Los impuestos, tasas, contribuciones, plusvalías y servicios públicos domiciliarios, así como cualquier otro gravamen que se liquide o se reajuste o se cause posteriormente al otorgamiento del contrato prometido, serán de cargo exclusivo de LAS PROMITENTES COMPRADORAS. Igualmente, a partir de la fecha de otorgamiento de escritura pública serán de cargo de LAS PROMITENTES COMPRADORAS, las cuotas de administración y expensas comunes relativas a los inmuebles.

**NOVENA – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos notariales derivados del otorgamiento la escritura pública que dé cumplimiento al contrato que por este documento se promete celebrar, por concepto de la venta en ella contenida, serán asumidos por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** y por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** en iguales proporciones. El impuesto de Anotación y Registro los Derechos de Registro para la tradición de la compraventa prometida, serán de cargo exclusivo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**.

**DÉCIMA – CLAUSULA PENAL:** Si alguno de los contratantes no cumpliere en todo o en parte de sus obligaciones, dará lugar a la resolución del presente contrato y pagará a favor de la contratante cumplida el diez por ciento (10%) de valor total pactado como precio del inmueble, exigible con la sola demostración del incumplimiento o retardo en el cumplimiento de sus obligaciones, sin necesidad de requerimiento para constituir en mora.

**DÉCIMA PRIMERA – MERITO EJECUTIVO:** El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**DÉCIMA SEGUNDA – CESIÓN:** La cesión del presente contrato de promesa de compraventa por parte de **LAS PROMITENTES COMPRADORAS** requerirá la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la persona cesionaria por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA TERCERA – CLAUSULA ESPECIAL.** De acuerdo con lo reglado por el gobierno nacional, **LAS PROMITENTES COMPRADORAS** declaran con la firma de este contrato, que los dineros que entregan para la compra del inmueble no provienen de actividad ilícita de las contempladas en la legislación penal colombiana.

### DOMICILIO CONTRACTUAL

Las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá

### NOTIFICACIONES

**LAS PROMITENTES COMPRADORAS** recibirán notificaciones en la Cra 7b No. 135 – 77 Apartamento 1207 Torre 2 PH en Bogotá. Correo electrónico: jhonmape2@hotmail.com

**EL PROMITENTE VENDEDOR** recibirá notificaciones en la Cra 8 No. 47 – 61 Oficina 201 en Bogotá. Correo electrónico cagd01@gmail.com

Para constancia se firma en Bogotá D.C. el (21) del mes de julio de dos mil veintiuno (2021).

### LAS PROMITENTES COMPRADORAS

  
**ELIZABETH RODRÍGUEZ PASCUAS**  
C.C. 36.180.958 de Neiva  
D.C.

  
**MARÍA JOSÉ DÍAZ RODRÍGUEZ**  
C.C. 1.020.829.321 de Bogotá

### EL PROMITENTE VENDEDOR

  
**CARLOS ARTURO GARCÍA DÍAZ**  
C.C. 19.491.096 de Bogotá D.C.  
Representante Legal de Multidiseños y Acabados S.A.S.

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
 Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

4150429

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintidos (22) de Julio de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Sesenta Y Nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: ELIZABETH RODRIGUEZ PASCUAS, identificada con Cédula de Ciudadanía / NUIP 36180958 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

  
 ----- Firma autógrafa -----  
 #om1447ejmes  
 22/07/2021 - 15:09:13

MARIA JOSE DIAZ RODRIGUEZ, identificada con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1020829321 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

  
 ----- Firma autógrafa -----  
 #om1447ejmes  
 22/07/2021 - 15:09:17

CARLOS ARTURO GARCIA DIAZ, identificada con Cédula de Ciudadanía / NUIP 19491096 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

  
 ----- Firma autógrafa -----  
 #om1447ejmes  
 22/07/2021 - 15:10:43

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en líneas 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 vincula al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA signado por el compareciente.

Acta 1

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
 Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

  
 CARLOS ALBERTO RAMIREZ PARDO  
 Notario Sesenta Y Nueve (69) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
 Número Único de Transacción: dom1447ejmes

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

Acta 1

