

Señores
TRIBUNAL SUPERIO DE CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia
M.P. Dr. Juan Manuel Dumez Arias
E. S. D.

Ref: **Nº 25151-31-03-001-2019-00053-01.-** Proceso verbal de Michael Chaves contra Oscar Chaves.

Asunto: Sustentación recurso de apelación.

Respetados Magistrados:

JUAN PABLO ORJUELA VEGA, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la C. C. N° 79'949.248 de Bogotá, abogado titulado, portador de la Tarjeta Profesional N° 130.805 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de OSCAR EDUARDO CHAVEZ CUBILLOS, encontrándome dentro del término hábil, procedo a sustentar el recurso de apelación presentado contra la sentencia en cuanto negó la DEMANDA DE RECONVENCIÓN contra el señor MICHAEL CHAVES, así:

Tal como se presentó el recurso de forma verbal en la audiencia de fallo en el juzgado, y teniendo como argumentos iniciales los presentados en dicha sustentación, que si bien el suscrito está de acuerdo con la mayoría de la inteligencia de la sentencia, difiero en cuanto al haber absuelto al demandado en reconvenición, pues con ocasión de las actuaciones del señor Michael Chaves, mi mandante ha sufrido varios perjuicios que no han sido tenidos en cuenta por parte del juzgado.

En este sentido, si bien se declara la nulidad del contrato, no se puede desconocer que el señor Michael Chaves actuó de mala fe y debe reparar a mi mandante, pues incurrió en incumplimiento contractual sobre EL ACUERDO DE CESIÓN DE DERECHOS celebrado entre las partes.

Las actuaciones del demandado generaron daños antijurídicos a mi mandante, los cuales deben ser reparados.

Los gastos en que incurrió mi mandante son la cantidad del valor que se pagó para el desarrollo contractual, es decir, el valor de \$75.976.613.00., por la cláusula penal del contrato que son de US \$ 5000 dólares, y la pérdida de cualquier reclamo sobre el bien, por el valor de \$2.500.000.00 mensuales, contados desde el 17 de diciembre de 2019, fecha en que se firmaría la escritura, y en la cual mi mandante empezaría a cobrar este valor por canon de arrendamiento del inmueble promesa de compra venta con la señora USME, por los \$32.610.700.00 que pagó el señor OSCAR CHAVES al señor NELSON URIEL LOPEZ por la demanda laboral, El valor de los intereses moratorios, e indexación que se causen desde el momento del incumplimiento contractual y hasta que se verifique el pago.

Además de lo anterior, el Señor Oscar Chaves debió contratar a un abogado, que en este caso es el suscrito con el fin de que defendiera sus intereses en este proceso, lo cual no hubiera ocurrido si el señor Michael Chaves no hubiera puesto en acción el aparato judicial.

Argumentos jurídicos.

En la ley colombiana hacer contratos o acuerdos en los cuales se ceden derechos sobre bienes inmuebles, situación que es anormal, pues en la legislación colombiana todos los DERECHOS REALES están supeditados a registro y formalidades que son esenciales para la existencia y validez de los contratos que impliquen la transferencia de dominio.

Tal como se ha descrito en la contestación de la demanda, quién incumplió con lo acordado fue el señor MICHAEL CHAVES, pues a pesar de que el demandado le informó de los adelantos realizados con el fin de desarrollar el inmueble, y de los valores que se necesitaban para continuar con el mismo, fue el demandante quien pagó los valores de forma extemporánea, y posteriormente dejó de aportar para la causa, lo cual lo coloca a él en situación de incumplimiento contractual.

Es un principio básico del derecho de obligaciones, que para poder exigir las obligaciones de un contrato, se debe hacer cumplido con las obligaciones de quien pretende hacerlas valer, y en el presente acuerdo es claro que el demandado en reconvención fue quien incumplió, razón por la cual se está demandando en reconvención y se demostrará que el incumplido es él.

Igualmente deben tenerse en cuenta los valores que mi mandante ha invertido en el proyecto y que no se han tenido.

Es claro que el presunto contrato que llaman acuerdo las partes, está fundamentado en un clarísimo abuso del derecho, al contener unas cláusulas leoninas.

SOLICITUD

Es así como solicito al Tribunal, se sirva confirmar la sentencia en negar las pretensiones a la parte demandante, y se revoque la misma en cuanto absolvió a la demandada en reconvención y se realicen condenas al demandado en reconvención por los perjuicios causados a mi mandante.

Con toda atención,



JUAN PABLO ORJUELA VEGA
C. C. N° 79'949.248 de Bogotá
T. P. N° 130.805 del C. S. J.