

Medellín, 25 de Enero de 2021

Señores

Juzgado 05 Civil Circuito - Antioquia - Medellín

Por intermedio del Buzón de correos

cctoo5me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Medellín. -

Asunto: Objeción al crédito presentado por el deudor. Restitución de inmueble arrendado, solicitud de cánones generados hasta la restitución efectiva como gastos de administración

Empresa: JORGE ALONSO BALLEEN FRANCO

c.c. 70071960

Expediente: 05001310300520200015600

Respetados Señores:

María Pilar Rodríguez A. actuando en calidad de apoderada especial de la entidad financiera ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. para el proceso del asunto, me permito presentar escrito de objeciones a la graduación y calificación de crédito que se da traslado mediante auto publicado por estados el día 21 de enero de 2021. A su vez se proceda a la aplicación del artículo 21 y 22 de la Ley 1116 de 2006, por cuanto a la fecha existe un contrato de ejecución sucesiva, contrato de leasing; y el cual reposa sobre bienes que deberán ser excluidos de la masa y serán objeto de restitución al Banco ITAU.

Solicitud que se realiza con base en los siguientes:

ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS

1. El Señor JORGE ALONSO BALLEEN FRANCO fue beneficiario de un contrato de Leasing Nro. 127715 sobre el siguiente bien inmueble destinado a vivienda:
 - a. Parcelación 7 Hacienda Buenos Aires vereda los Salados en el Municipio de El Retiro. Identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria Nro. 017-2222 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la Ceja.

Identificado con los siguientes linderos:

Parcela nro. 7 de la parcelación Buenos Aires – Arabia, integrado por un terreno rural, segregado de la finca Buenos Aires, situada en el municipio de El Retiro, en el Parque los Salados, de un área de 10260,01 metros cuadrados delimitado así: Por el norte carretera de por medio por la parcela nro. 13 y por cerca de alambre de púas con la parcela nro. 8, por el oriente por cerca alambre de púas con la

parcela Nro. 10; por el Sur con la carretera de acceso a la parcela nro. 10 precitada, que la separa de la parcela nro. 5 y por el occidente con carretera de penetración que lo separa de parcela nro. 17.

2. Por auto del 14 de septiembre de 2020 su despacho admite en tramite de reorganización a la persona de Jorge Alonso Ballen Franco, así entonces las obligaciones contractuales causadas con posterioridad a la admisión del proceso deberán ser cumplidas conforme con lo pactado.
3. En virtud del contrato de leasing identificado, que adquirieron por El (LOS) ARRENDATARIO (S), se obligó a pagar a ITAU, durante el término de duración del contrato, es decir 240 MESES, la cantidad de \$21.796.716 a título de canon de arrendamiento financiero con opción de compra, pagaderos los días 18 de cada mes siendo el primer pago el día 18 de febrero de 20017. Adicionalmente se ha acordado, en el texto del contrato que el Locatario o arrendatario pagara mensualmente y de forma adicional, los siguientes conceptos:
 - a. Las primas correspondientes a los seguros
 - b. Una multa diaria por atraso en el pago del canon de arrendamiento de \$17032
 - c. El valor de los impuestos de propiedad (impuesto predial y valorización) que genere el inmueble; los impuestos son facturados por el municipio
 - d. la cuota de administración que sea fijada por la copropiedad
 - e. y el pago de los servicios públicos
 - f. Multa por el atraso en la devolución de los inmuebles dados en leasing de \$52.312.118.
 - g. Se adiciona la liquidación anterior el interés de mora a la tasa máxima legalmente autorizada a cada uno de los valores debidos.

Por tratarse de un contrato de ejecución sucesiva que versa sobre un inmueble en calidad de vivienda, las sumas debidas y la ejecución del mismo deberán ser pagadas conforme con lo pactado, a partir de la fecha de admisión del proceso de insolvencia y así sucesivamente, o de lo contrario, tal contrato será declarado terminado y procederá la restitución del inmueble.

4. Para la fecha de admisión al proceso de Insolvencia que conoce su despacho judicial, es decir 14 de septiembre de 2020, el insolvente no presenta saldo pendiente por pago en su contrato de leasing. Sin embargo, si debió cancelar sus obligaciones contractuales posteriores al día de la admisión, es decir el día 18 de septiembre de 2020 y siguientes, lo que a la fecha no ha pagado.

Por lo tanto, y para efectos de este trámite judicial me permito informar y objetar el crédito presentado por el deudor.

El deudor Informa que adeuda al banco Itau la suma de \$21.798.451 por concepto del contrato de leasing mencionado este valor es objetado por este documento ya que esta no es una obligación objeto de graduación y calificación; en su lugar corresponde a un gasto de administración que debe ser pagado en cumplimiento del acuerdo de ejecución sucesiva, contrato de leasing.

Sea de anotar que el deudor no presenta saldo impagado al momento de ser admitido a trámite de insolvencia, es decir al 14 de septiembre de 2020 no tiene saldo pendiente por pago de su contrato de leasing, sin embargo, sus obligaciones contractuales continúan mes a mes, debiendo cumplirse el día 18 de septiembre de 2020 y siguientes.

Por lo tanto, las obligaciones dinerarias del contrato de ejecución sucesiva leasing Nro. 127715, a la luz del artículo 21 de la ley 1116 de 2006 se debieron cumplir el día 18 de septiembre de 2020 y siguientes, por cuanto se trata de una obligación asumida en un contrato de ejecución continua.

Artículo 21 de la ley 1116 de 2006:

Los incumplimientos de obligaciones contractuales causadas con posterioridad al inicio del proceso de reorganización, o las distintas al incumplimiento de obligaciones objeto de dicho trámite, podrán alegarse para exigir su terminación, independientemente de cuando hayan ocurrido dichas causales.

Siendo por ello, que los valores impagados y debidos a la luz del contrato de leasing serán considerados un gasto de administración y ser cancelados mes a mes de forma puntal y no podrán ser graduados y calificados dentro del acuerdo de insolvencia.

Teniendo en cuenta el estado de Insolvencia adelantado por el Deudor y de conformidad con el artículo 22 de la ley 1116 de 2006 que establece en el inciso segundo:

... El incumplimiento en el pago de los cánones causados con posterioridad al inicio del proceso podrá dar lugar a la terminación de los contratos y facultará al acreedor para iniciar procesos ejecutivos y de restitución, procesos estos en los cuales no puede oponerse como excepción el hecho de estar tramitándose el proceso de reorganización.

Y En virtud de lo anterior,

SE SOLICITA

1. Se solicita al Juez del concurso corregir el proyecto de graduación y calificación presentado por el deudor, y en su lugar excluir valor debido al banco ITAU dentro del trámite de negociación de deudas.

2. Ordenar el promotor JORGE ALONSO BALLEEN FRANCO identificado con documento de identidad No. 70.071.960, que proceda al pago de los conceptos debidos dentro del contrato de leasing Nro. 127715 como gastos de administración.
3. O en su lugar se proceda a la restitución del inmueble y a la terminación del contrato de arrendamiento, conforme con lo preceptuado en el artículo 21 y 22 de la ley 1116 de 2006.

Sea de anotar que el banco se reserva el derecho de presentar el proceso de restitución correspondiente y el proceso ejecutivo correspondiente, así como las demás acciones legales pertinentes.

PRUEBAS

1. Como pruebas de este escrito de Objeción de Arrima el Contrato de leasing identificado en archivo PDF anexo.

Cordialmente,

MARÍA PILAR RODRÍGUEZ ACOSTA
Abogada ITAU