



**PROCESO VERBAL
RADICADO 68001-40-03-006-2020-00401-00.
(ZMA)**

Constancia secretarial: Al Despacho de la señora Juez las presentes diligencias para lo que estime conveniente proveer. Bucaramanga, **13 de octubre de 2021.**

ANDRES ROBERTO REYES TOLEDO
Secretario.

Bucaramanga, catorce (14) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

MOTIVO DE LA PROVIDENCIA.

Proceder al decreto de pruebas de conformidad con lo solicitado por las partes y citar a la celebración de la audiencia de que trata el artículo 392 en concordancia con los artículos 372 y 373 del CGP.

DECRETO DE PRUEBAS

Teniendo en cuenta las peticiones probatorias elevadas por cada uno de los extremos procesales, se procede a decretar las siguientes pruebas a fin de ser practicadas en la diligencia que será programada en esta misma providencia:

Dentro de la presente Litis serán tenidas como pruebas las siguientes:

• **Pruebas parte demandante:**

DOCUMENTALES: De conformidad con en el artículo 173 del C.G.P., incorpórese a la actuación los documentos aportados junto con el libelo introductorio, con el mérito probatorio atribuido en la ley, esto es:

- Certificado de representación legal de FIANZA CREDITO INMOBILIARIA DE SANTANDER S.A.
- Certificado de representación legal de INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ Certificado de registro mercantil del establecimiento de comercio CENTRO DE FISIOTERAPIA YOLANDA PASTRANA.
- Contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 35 No.44-81 de la ciudad de Bucaramanga de fecha 1 de octubre de 2000.
- Contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 35 No.44-79/83 de la ciudad de Bucaramanga de fecha 9 de junio de 2000.
- Carta del 27 de abril de 2020 suscrita por YOLANDA PASTRANA solicitando la conciliación del valor de los cánones afectados por la pandemia.
- Correo electrónico del 12 mayo de 2020 enviado por INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ S.A dando respuesta a la carta del 27 de abril de la arrendataria.
- Estados financieros del año 2019.
- Estado de resultados CENTRO DE FISIOTERAPIA YOLANDA PASTRANA E.U año 2019.
- Estado de resultados integral CENTRO DE FISIOTERAPIA YOLANDA PASTRANA E.U año 2019



- Estado de situación financiera CENTRO DE FISIOTERAPIA YOLANDA PASTRANA E.U año 2019.
- Informe de gestión año 2019
- Notas y revelaciones a los estados financieros.
- Recibos de pago del canon de arrendamiento de abril, mayo, junio y julio 2020
- Facturas 777 –786 del CENTRO DE FISIOTERAPIA YOLANDA PASTRANA

INTERROGATORIO DE PARTE

Se dispone el interrogatorio de la parte demandada, esto es, del representante legal de INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S. A., el cual se llevará a cabo en la misma audiencia.

TESTIMONIOS

Cítese a los señores GLADIS MARTINEZ DIAZ y ELSA VICTORIA SERRANO VASQUEZ, el 10 de noviembre de 2021, a las 9:30 a.m. y 10:00 a.m. respectivamente, para que depongan sobre los hechos que dan sustento a la demanda.

• Pruebas de la parte demandada.

DOCUMENTALES: De conformidad con en el artículo 173 del C.G.P., incorpórese a la actuación los documentos aportados junto con la contestación de la demanda, con el mérito probatorio atribuido en la ley, esto es:

- Certificado de existencia y representación legal INMOBILIARIA DOMINGUEZ PARRA S.A., con NIT.890.202015.
- Formularios de solicitud de arrendamiento personas naturales, INMUEBLE CR 35 #4479/83 (PRIMER PISO).
- Contrato de fianza No.007121.
- Contrato de arrendamiento, en relación al inmueble ubicado en la carrera 35 número 44-79 /83 de Bucaramanga.
- Contrato de arrendamiento, en relación al inmueble ubicado en Carrera 35 número 44-81 (PISO 2 de Bucaramanga)
- Histórico de pagos MOVIMIENTO DE CUENTAS.
- TABLA DE PAGOS histórico 2020.
- Solicitud del arrendatario JOSE RICARDO ASSAF no reajuste de canon de arrendamiento, de fecha 26 de mayo de 2003.
- Respuesta en relación a la solicitud presentada por los arrendatarios, relacionada en la prueba inmediatamente anterior.
- Solicitud del arrendatario JOSE RICARDO ASSAF, no reajuste de canon de arredramiento, de fecha 05 de mayo de 2004.
- Respuesta en relación a la solicitud presentada por los arrendatarios, relacionada en la prueba inmediatamente anterior.
- Solicitud del arrendatario JOSE RICARDO ASSAF, no reajuste de canon de arredramiento, de fecha 04 de mayo de 2005.
- Respuesta en relación a la solicitud presentada por los arrendatarios, relacionada en la prueba inmediatamente anterior.
- Solicitud del arrendatario JOSE RICARDO ASSAF, no reajuste de canon de arredramiento, de fecha 03 de mayo de 2006.
- Solicitud del arrendatario JOSE RICARDO ASSAF, no reajuste de canon de arredramiento, de fecha 01 de junio de 2007.



- Respuesta en relación a la solicitud presentada por los arrendatarios, relacionada en la prueba inmediatamente anterior.
- Solicitud del arrendatario JOSE RICARDO ASSAF, no reajuste de canon de arrendamiento, de fecha 22 de mayo de 2008.
- Respuesta en relación a la solicitud presentada por los arrendatarios, relacionada en la prueba inmediatamente anterior.
- Respuesta en relación al reajuste solicitado por el arrendatario año 2009.
- Respuesta en relación al reajuste año solicitado por el arrendatario año 2010.
- Respuesta en relación al reajuste año solicitado por el arrendatario año 2011.
- Solicitud del arrendatario JOSE RICARDO ASSAF, no reajuste de canon de arrendamiento, de fecha 14 de junio de 2012
- Solicitud del arrendatario JOSE RICARDO ASSAF, no reajuste de canon de arrendamiento, de fecha 07 de mayo de 2013.
- Respuesta en relación a la solicitud presentada por los arrendatarios, relacionada en la prueba inmediatamente anterior.
- Respuesta al reajuste solicitado por los arrendatarios, abril 22 de 2014.
- Solicitud del arrendatario JOSE RICARDO ASSAF, no reajuste de canon de arrendamiento, de fecha 03 de septiembre de 2015.
- Respuesta en relación a la solicitud presentada por los arrendatarios, relacionada en la prueba inmediatamente anterior.
- Respuesta al reajuste solicitado por los arrendatarios, mayo 04 de 2016.
- Respuesta al reajuste solicitado por los arrendatarios, mayo 16 de 2018.
- Respuesta al reajuste solicitado por los arrendatarios, mayo 28 de 2019.
- Certificado de existencia y representación legal Fianza Crédito Inmobiliario calendaro 21 de enero 2021

INTERROGATORIO DE PARTE

Se dispone el interrogatorio de la parte demandante, esto es, de los señores YOLANDA EUGENIA PASTRANA SANDOVAL, FERNANDO ELIECER PASTRANA SANDOVAL, JOSE RICARDO ASSAF PATIÑO y SHEYLLA MARGARITA ASSAF DE AZUERO, los cuales se llevarán a cabo en la misma audiencia.

El despacho se abstendrá de decretar la prueba denominada como "OFICIOS" por cuanto, se aviene la parte demandada a las hipótesis establecidas en el inciso 2 del artículo 173 del C. G. P.

PRUEBAS DE LA LLAMADA EN GARANTIA

DOCUMENTALES: De conformidad con en el artículo 173 del C.G.P., incorpórese a la actuación los documentos aportados junto con la contestación de la demanda, con el mérito probatorio atribuido en la ley, esto es:

- Contrato de fianza suscrito entre INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMÍNGUEZ PARRA SAS y FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER SA.
- Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la dirección CARRERA 35 No.44 -79/83 del municipio de Bucaramanga.



TRAMITE

Se convocará a la AUDIENCIA de que tratan los artículos 372 y 373 del C.P.G., y atendiendo a lo consagrado en ellos, se surtirá así:

1. INSTALACIÓN DE LA AUDIENCIA:

PRESENTACIÓN DE LAS PARTES Y SUS APODERADOS: Para la realización de esta etapa se les recuerda a las partes la presentación de su documento de identificación en original; los señores abogados igualmente deben presentar el original de su tarjeta profesional.

2. ETAPA DE CONCILIACIÓN JUDICIAL:

Para la realización de esta etapa, se sugiere que las partes traigan a la audiencia por lo menos una (1) fórmula de arreglo. Así como los datos que estimen necesarios, por ejemplo, el número de la cuenta bancaria donde deben ser consignados dineros según el caso.

Igualmente, se preparará una propuesta judicial y se darán todos los espacios de concertación. En el evento de que todo ello resulte infructuoso y las partes no logren un acuerdo, se continuara con la audiencia, sin que pueda utilizarse ni como prueba, ni como fundamento de la decisión lo expuesto espontáneamente por las partes en esta etapa.

3. INTERROGATORIOS DE PARTE:

De conformidad a lo estimado por este despacho respecto de la misma prueba para ambos extremos procesales, se interrogará tanto a los demandantes como al demandado y llamado en garantía.

4. CONTROL DE LEGALIDAD

Es la oportunidad de tomar y realizar las medidas que sean necesarias para asegurar la sentencia de fondo y sanear los vicios que puedan acarrear nulidades.

5. FIJACIÓN DE HECHOS, PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE MERITO.

Se le dará el uso de la palabra a los apoderados para que se manifiesten sobre:

- a) Hechos en que están de acuerdo.
- b) Hechos que están de acuerdo + son hechos susceptibles de confesión.
- c) Fijar el objeto del litigio [de ese objeto del litigio, deben precisar, distinguiendo cuales hechos ya están demostrados (identificando el medio de prueba) y cuáles hechos requieren ser probados).

6. DECRETO Y PRACTICA DE PRUEBAS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 392 del C.G.P., se practicarán las pruebas que hayan sido decretadas en esta providencia



y de así considerarlo el despacho se procederá al decreto de aquellas en las que se avizore la necesidad para esclarecer los hechos.

7. ALEGACIONES Y SENTENCIA

Dice la norma¹ “... a continuación, en la misma audiencia y oídas las partes hasta por veinte (20) minutos cada una, el juez dictará sentencia. ...”

De requerirse, se Decretará un receso, para estudio final, indicándose la hora de reanudación en la cual se DICTARÁ SENTENCIA, lo anterior según lo normado por el numeral 5º del artículo 373 del C.G.P.

8. Se utilizará el sistema de registro como lo prevé el artículo 107 del C.G.P.

En consecuencia, **EI JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE:

PRIMERO: DICTAR AUTO DE PRUEBAS, de conformidad con lo descrito en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: CELEBRAR la audiencia de que trata el artículo 392 en concordancia con los artículos 372 y 373 del C.G.P., dentro del presente trámite de proceso VERBAL SUMARIO de IMPREVISIÓN CONTRACTUAL de la forma indicada en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: CONVOCAR, para efectos de celebrar la audiencia de que trata el numeral anterior, a las partes de este proceso y a sus apoderados a través de audiencia virtual que se desarrollara mediante la plataforma TEAMS o de cualquier otra plataforma que asigne el C.S. de la J., el próximo **MIERCOLES DIEZ (10) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), A LAS NUEVE DE LA MAÑANA (9:00A.M);** se avizora que la audiencia puede durar todo el día, sin perjuicio que se culmine antes en virtud de los mecanismos de solución de conflictos, o por motivos de fuerza mayor o caso fortuito y en todo caso una razón debidamente justificada.

CUARTO: PREVENIR a las partes a fin de que tengan en cuenta las indicaciones dadas en la parte motiva de este proveído, especialmente en lo concerniente a la práctica de pruebas y las cargas probatorias e informen con antelación a la fecha de la audiencia, cualquier novedad que al respecto se presente. Las partes (para efectos de los interrogatorios) se tendrán notificadas por estados según lo contempla el artículo 200 del C.G.P.

QUINTO: ADVERTIR a los sujetos procesales sobre la asistencia obligatoria a la audiencia. Se dará aplicación a los artículos 43 numeral 5º del CGP; 372 numeral 2º inciso 2º CGP que dispone:

“Si alguna de las partes no comparece, sin perjuicio de las consecuencias probatorias por su inasistencia, la audiencia se llevará a cabo con su apoderado, quien tendrá facultad para

¹ Aquí nos referimos al numeral 9º del artículo 372 del C.G.C.



confesar, conciliar, transigir, desistir y, en general, para disponer del derecho en litigio”.

Numeral 3°, 4° y 5°:

“3. Inasistencia. *La inasistencia de las partes o de sus apoderados a esta audiencia, por hechos anteriores a la misma, solo podrá justificarse mediante prueba siquiera sumaria de una justa causa. Si la parte y su apoderado o solo la parte se excusan con anterioridad a la audiencia y el juez acepta la justificación, se fijará nueva fecha y hora para su celebración, mediante auto que no tendrás recursos.*

(...)

Las justificaciones que presenten las partes o sus apoderados con posterioridad a la audiencia, sólo serán apreciadas si se aportan dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que ella se verificó. El Juez solo admitirá aquellas que se fundamenten en fuerza mayor o caso fortuito y solo tendrán el efecto de exonerar de las consecuencias procesales, probatorias y pecuniarias adversas que se hubieren derivado de la inasistencia

4. Consecuencias de la inasistencia. *La inasistencia injustificada del demandante hará presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado siempre que sean susceptibles de confesión; la del demandado hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda.*

5. Decisión de excepciones previas. *Con las limitaciones previstas en el artículo 101, el juez practicará las pruebas estrictamente necesarias para resolver las excepciones previas que estén pendientes y las decidirá”.*

SEXTO: REQUERIR a las partes, apoderados y testigos que pretendan hacer valer, para que alleguen sus direcciones electrónicas actualizadas, con el fin de enviar la convocatoria de audiencia virtual a realizar en la plataforma TEAMS o de cualquier otra plataforma que asigne el C.S. de la J

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES.
JUEZ

El presente auto se notificará por estado electrónico no. 168 del 15 de octubre de 2021