

RECURSO DE APELACION A DECISION DE FECHA 22 DE ABRIL DE 2022 QUE DECIDIÓ TERMINAR EL PROCESO DE PARTICION ADICIONAL RAD: 4771-1995 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA

luis emilio correa rodriguez <luisemiliocorrea@live.com>

Mié 27/04/2022 2:34 PM

Para: Juzgado 04 Familia - Santander - Bucaramanga <j04fabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Luis Emilio Correa Rodríguez identificado al pie de mi nombre me permito interponer recurso de apelación a decisión de fecha 22 de abril de 2022 que decidió terminar el proceso de partición adicional

Atentamente

Luis Emilio Correa Rodríguez

CC. 91223635

TP 154539 del C.S.J

SEÑOR JUEZ CUARTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA

Fabuc04@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D

**PROCESO: PARTICION ADICCIONAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
CIGARROS PUYANA, CIGARROS NOEL**

DEMANDANTE: LUIS EMILIO CORREA RODRIGUEZ

RAD: 4771-1995

**ASUNTO: RECURSO DE APELACION PARA ENTE SUPERIOR A DECISIÓN DE
FECHA 22 DE ABRILDE 2022**

Luis Emilio Correa Rodríguez mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma, abogado titulado con TP 154539 DEL C.S.J actuando en causa propia y en calidad de heredero por intermedio de este escrito me permito interponer recurso de apelación para ente superior contra el auto proferido por el juzgado cuarto de familia de Bucaramanga en el RAD 4771-1995 de fecha 22 de abril de 2022, que decidió terminar el proceso de partición adicional de establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA y establecimiento de comercio CIGARROS NOEL y que niega la suspensión de sentencia de partición adicional por prejudicialidad en virtud de solicitud presentada al despacho habiendo allegado certificaciones expedidas por el juzgado sexto de familia de Bucaramanga en el proceso por indignidad" reconvenición contra Mercedes Rodríguez Barajas hasta tanto no se hubiera decidido la sentencia de la demanda de re convenición que cursa en el juzgado sexto de familia de Bucaramanga en el RAD: 2019-313 y que según el juzgado de conocimiento resulta inane tal decisión ante el proferimiento de la decisión de decidir terminar el proceso de partición adicional de establecimientos de comercio.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACION

Diciendo muy respetuosamente ante la decisión proferida por el despacho objeto de inconformismo de fecha 22 de abril de 2022 permitiéndome transcribir el artículo 516 y 517 del código de comercio sobre lo que es un establecimiento de comercio y cuáles son sus elementos y sobre cual es significado y/o concepto sobre lo que significa el good will consignado en las partidas novena, décima y décima primera habiéndose avaluado el good will maquinaria y equipo consignados en la partida novena, partida décima y partida decima primera de las partidas del activo de trabajo de partición RAD: 4771-1995 del juzgado cuarto de familia de Bucaramanga como consta en archivo adjunto a la vez se trae a colación a partes de certificación expedidas por la cámara de comercio de la ciudad de Bucaramanga sobre el establecimiento de comercio denominado CIGARROS PUYANA y apartes de certificaciones expedidas por la cámara de comercio de la ciudad de Bucaramanga sobre el establecimiento de comercio CIGARROS NOEL y a la vez se trae en archivo adjunto contrato de arrendamiento del local comercial junto con un establecimiento de comercio contrato celebrado entre el entonces secuestre de la sucesión Baudilio Pabón Tolosa y el heredero Elías Correa Rodríguez habiendo fungido como codeudora Mercedes Rodríguez Barajas documentos que fueron allegados con anterioridad al proceso la referencia

Artículo 516. Elementos del establecimiento de comercio

Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:

- 1) La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;**
- 2) Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento;**
- 3) Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;**
- 4) El mobiliario y las instalaciones;**
- 5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;**
- 6) El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y**
- 7) Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.**

Artículo 517. Enajenación forzada en bloque o unidad económica

Siempre que haya de procederse a la enajenación forzada de un establecimiento de comercio se preferirá la que se realice en bloque o en su estado de unidad económica. Si no pudiere hacerse en tal forma, se efectuará la enajenación separada de sus distintos elementos.

En la misma forma se procederá en caso de liquidaciones de sociedades propietarias de establecimientos de comercio y de particiones de establecimientos de que varias personas sean condueñas.

Según el tratadista OSCAR A BORRERO OCHOA con su obra avalúos de inmuebles y garantías de la biblioteca jurídica de la construcción BHANDAR EDITORES PAG. 361 y siguientes hace alusión a lo que es el good will, avaluado en este proceso y maquinaria y equipo como consta en las partidas novena, decima, decima primera del multicitado trabajo de partición de RAD: 4771-1995 sentencia aprobatoria de fecha 20 de octubre de 2004.

CAPÍTULO 19

Avalúo de Good Will y de intangibles

Nota: esta conferencia fue presentada por el autor, Oscar Borrero Ochoa como ponencia al III Simposio Internacional de Avalúos Especiales, Bogotá, agosto 12 de 1997.

1. AVALÚOS DE GOOD WILL ¹

1.1. Origen del Good Will - nota previa

Muchas de las notas aquí incorporadas han sido tomadas de un antiguo trabajo del profesor Rodolfo Corredor Martín quien en 1968 inicio el tema en sus conferencias de la ESAP orientadas a discutir su avalúo para efectos de impuestos. Hago pues publico reconocimiento a las ideas allí expresadas. Sus métodos de calculo no obstante son hoy obsoletos aunque en esencia la idea es la misma. Para la Metodología del calculo nos hemos basado en otros trabajos especialmente del IBAPE y del profesor José Carlos Pellegrino del Brasil.

El origen del Good Will se remonta al año de 1571 cuando un testador ingles lego el Good Will de su cartera como parte de sus bienes. Desde entonces en Inglaterra los funcionarios utilizan el Good Will como medio para calcular la renta, fijación de impuestos, etc. Se ha venido aplicando en todas las naciones del mundo en el área comercial e industrial.

En Colombia sus primeras nociones las encontramos en la Ley 78 de 1935 al fijar un gravamen aceleradamente progresivo sobre las utilidades que superen el 12% del patrimonio. Por aquel entonces se consideraba que la tasa media de ganancia de la economía debería ser el 12%. Un decreto posterior en 1936 precisa el concepto de

(1) Esta conferencia fue presentada por el autor, Oscar Borrero Ochoa como ponencia al III Simposio Internacional de Avalúos Especiales, Bogotá, agosto 12 de 1997 y ha sido actualizada para esta edición.

patrimonio e incluye dentro de este “las concesiones, patentes, marcas, derechos”. Y define que su valor sería determinado por avalúo de peritos. Así aparecen los intangibles en la legislación impositiva nacional. Por extensión se llamo Good Will a todos estos bienes intangibles que debían ser evaluados para el balance y ampliar el patrimonio que se debía declarar al Estado.

1.2. Qué es el Good Will

Tanto economistas como juristas coinciden que se trata de las ventajas comparativas que un negocio tiene sobre sus competidores de forma tal que le permite obtener mayores ganancias que el nivel promedio de los demás negocios. El elemento básico del Good Will es la condición de ganancias en un mercado competido. No se trata de que el negocio obtiene mayores utilidades sobre la base de condiciones monopolísticas que le permiten bajar los precios. Son utilidades obtenidas en un mercado competido sin prácticas monopolísticas.

Como regla general existe Good Will cuando hay utilidades que exceden a las ganancias de la competencia en condiciones normales. El Good Will es el beneficio y ventaja de buen nombre, reputación y conexiones de negocios, “es la fuerza de atracción que crea la costumbre, es aquello que distingue un antiguo establecimiento de negocios de un negocio que se inicia”.

De acuerdo con el vocablo en inglés Good Will significa “buen futuro” o también “buena voluntad”. En su sentido amplio el término abarca todos los bienes intangibles a una empresa. Es el conjunto de elementos inmateriales que rodean una organización comercial o industrial. Es un haz de imponderables surgidos del esfuerzo de un empresario para obtener éxito en su negocio, para dotarlo de una capacidad superganadora, que suele ser reforzada con otros factores como patentes, derechos de propiedad literaria, marcas o razón social reconocida.

Debe tenerse muy claro que el Good Will se avalúa únicamente cuando las utilidades son superiores al promedio de los negocios similares. El valor actual en dinero del Good Will se basa en una anticipación de las sobreganancias futuras que obtendría el comprador del negocio. Es adquirir el derecho a tener en el futuro unas ganancias superiores a las normales o al capital puesto en un rendimiento corriente. El valor actual efectivo en dinero del Good Will depende siempre de cálculos sobre probabilidades futuras. El pasado solo puede tomarse con ciertas precauciones como guía para estimar esas futuras probabilidades.

Insistimos en que existe Good Will cuando la empresa produce utilidades superiores a lo normal. Y esto solo lo podemos saber a través del estado de perdidas y ganancias de la empresa durante un período prudente de años. La teoría del super-rendimiento como medida del valor efectivo del Good Will es aceptada internacionalmente por juristas y economistas. Por tanto sin una razonable probabilidad de obtener en el futuro un super rendimiento no podrá existir un valor actual tasado en efectivo que denominamos Good Will. Este avalúo se justifica cuando aparece claro que los rendimientos futuros excederán el interés anual del capital invertido teniendo en cuenta la naturaleza del riesgo.

Resumamos entonces los principios del Good Will:

- a) Los bienes intangibles susceptibles de avalúo, o sea el Good Will comercial son aquellos que tienen un valor actual en dinero efectivo.
- b) Ese valor actual en dinero efectivo solo existe cuando la empresa respectiva produce super-rendimiento o sea utilidades superiores al beneficio normal del capital invertido.
- c) Esa capacidad de super-rendimiento es la única base científica para avaluar el Good Will.
- e) El valor del Good Will es el valor actual apreciable en dinero, del derecho a recibir los probables super-rendimientos futuros de la empresa.

1.3. Clases de Good Will

- a) **GOOD WILL COMERCIAL.** Es la calidad y cantidad de mercado, clientela, fama, prestigio, etc. de un negocio comercial. Esta dado por el buen mercado y por tanto las sobre-utilidades esperadas del negocio. En un local se identifica con la clientela y el punto de ubicación. Es lo que hace que la clientela se desplace hacia el establecimiento voluntariamente con preferencia sobre otros de la misma clase.

En Brasil y en otras partes de América Latina se lo denomina también FONDO DE COMERCIO.

- b) **GOOD WILL INDUSTRIAL.** Radica en la buena voluntad de los trabajadores y empleados para operar en la empresa. Adicionalmente el control de calidad y el buen servicio que preste a la clientela genera un mercado que también se convierte como en el comercio en la cantidad y calidad de mercado, prestigio, fama, etc.



CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA
ICADO GENERADO A TRÁVES DE LAS VENTANILLAS
Y FECHA DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA, 2016/08/02 HORA: 10:27:55
464

CODIGO DE VERIFICACION: WS0U06DF7E

LA PERSONA O ENTIDAD A LA QUE USTED LE VA A ENTREGAR EL CERTIFICADO PUEDE
VERIFICAR EL CONTENIDO Y CONFABILIDAD, INGRESANDO A WWW.CAMARADIRECJA.COM
PELION CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CODIGO DE VERIFICACION CITADO
EN EL ENCABEZADO. ESTE CERTIFICADO, QUE PODRÁ SER VALIDADO POR UNA ÚNICA VEZ,
CORRESPONDE A LA IMAGEN Y CONTENIDO DEL CERTIFICADO CREADO EN EL MOMENTO EN QUE
SE GENERÓ EN LAS VENTANILLAS O A TRÁVES DE LA PLATAFORMA VIRTUAL DE LA CÁMARA.

CERTIFICADO DE MATRICULA MERCANTIL DE:
CORREA GARZA JOSE DEL CARMEN

C E R T I F I C A

FECHA DE RENOVACIÓN: AGOSTO 28 DE 2013

ESTE COMERCIANTE NO HA CUMPLIDO CON SU OBLIGACION LEGAL DE RENOVAR.
LA MATRICULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.
RENUOVE SU MATRICULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2016
Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

C E R T I F I C A

MATRICULA: 05-011498-01 DEL 1978/04/18
NOMBRE: CORREA GARZA JOSE DEL CARMEN
CEDULA DE CIUDADANIA : 2013162
NIT: 2013162-9

DIRECCION COMERCIAL: CARRERA 6 # 11 - 90
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6590280

NOTIFICACION JUDICIAL
DIRECCION: CARRERA 6 # 11 - 90
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6590280

ACTIVOS : 2.000.000

C E R T I F I C A
CIUD-CODIFICACION ACTIVIDAD ECONOMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 1200 ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE TABACO

RODRIGUEZ BARAJAS MERCEDES

C E R T I F I C A

PROCESO ORDINARIO DE EXCLUSION DE BIENES

DE: MERCEDES RODRIGUEZ BARAJAS
 CONTRA: EDILMA CORREA SOLANO, JOSE AGUSTIN CORREA SOLANO Y OTROS
 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA BUCARAMANGA
 INSCRIPCION DE DEMANDA SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO CIGARROS NOEL, UBICADO EN LA CR. 6 NO. 11-90, PIEDECUESTA.
 OFICIO No 2543-2005-0403 DEL 2005/08/03 INSCR 2005/08/08 DEMANDA

C E R T I F I C A

PROCESO ORDINARIO DE PETICION DE HERENCIA

DE: MERCEDES RODRIGUEZ BARAJAS Y LUIS EMILIO CORREA RODRIGUEZ
 CONTRA: DORIS, MILTON CORREA RODRIGUEZ Y OTROS
 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA BUCARAMANGA
 INSCRIPCION DE DEMANDA SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO CIGARROS NOEL, UBICADO EN LA CR. 6 NO. 11-90 PIEDECUESTA.
 OFICIO No 3810-2005-0362 DEL 2005/10/18 INSCR 2005/10/24 DEMANDA

C E R T I F I C A

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 900431 DEL 1968/06/01

NOMBRE: CIGARROS NOEL
 FECHA DE RENOVIACION: AGOSTO 28 DE 2013

ESTE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO NO HA CUMPLIDO CON SU OBLIGACION DE RENOVAR.

DIRECCION COMERCIAL: CR 6 NO. 11-90
 MUNICIPIO: PIEDECUESTA - SANTANDER
 TELEFONO : 6550280

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 1200 ELABORACION DE PRODUCTOS DE TABACO

C E R T I F I C A

QUE EL MATRICULADO TIENE LA CONDICION DE PEQUEÑA EMPRESA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 1 DEL ARTICULO 2 DE LA LEY 1429 DE 2010.

C E R T I F I C A

PROCEDENCIA DE LOS ANTERIORES DATOS: QUE LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DE LOS FORMULARIOS DE MATRICULA DILIGENCIADOS POR EL COMERCIANTE.

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, A 2016/08/02 10:29:23 - REFERENCIA OPERACION 7367473

LOS ACTOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE, DENTRO DE DICHO TERMINO, NO SEAN OBJETO DE LOS RECURSOS DE REPOSICION ANTE ESTA ENTIDAD, Y / O DE APELACION ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE CONCEPTOS FAVORABLES DE USO DE SUELO, NORMAS SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

OCCIDENTE, con lote 4 de la manzana 31 en 2.40 metros de largo. NORTE, con el lote 0 de la manzana 24, en 1.20 metros de ancho; SUR, con el lote 0 de la manzana 32, en 1.20 metros de ancho.
PROCEDENCIA.- Este lote fue adquirido por el causante y/o la cónyuge sobreviviente Mercedes Rodríguez Barajas, mediante compra que consta en Escritura Pública 1972 de la Notaría Octava del Circuito de Bucaramanga, registrada a la Matricula Inmobiliaria 300-218112 y se encuentra avaluada pericialmente así:
 El 50% incluido en los inventarios iniciales en \$1.200.000 (Fol.83 cuaderno incidente inventarios iniciales), y el 50% restante, incluido en los inventarios adicionales, \$2.500.000 (fol.654 del Cuaderno Principal), lo cual totaliza la suma de--\$3.700.000

PARTIDA SEPTIMA.- Finca "San Isidro", ubicada en el municipio de Lebrija, Corregimiento de La Posta, distinguida con matricula inmobiliaria 300-77376, consistente en un lote de terreno con extensión de 120 hectáreas, con las mejoras en el existentes, alindado así: ORIENTE, deslindado cerca de alambre con propiedades del vendedor, partiendo de una celba bruja en línea a dar al caño de La Ciega en la desembocadura del caño de los Camarones; NORTE, siguiendo aguas debajo de la quebrada o caño de La Ciega, hasta su desembocadura en la quebrada Condera, Condera abajo hasta el camino real que conduce al 74 con propiedades del comprador y de Francisco Gamboa; OCCIDENTE, siguiendo el camino hasta el potrero de Paves, colindando con el mismo vendedor; SUR, en línea recta partiendo de la puerta de entrada al potrero de Paves, a dar a la celba bruja, primer lindero y punto de partida mencionado.

PROCEDENCIA.- El inmueble especificado fue adquirido por el causante mediante compra a DOMINGO OREJARENA RUEDA, que consta en escritura Pública 1509 del 07 de junio de 1.986 de la Notaría Primera del Circuito de Bucaramanga, y se encuentra evaluada pericialmente (Fol. 77 cuaderno incidente inventarios iniciales) en la suma de-----\$ 36.000.000

PARTIDA OCTAVA.- Tres celas fuertes, evaluadas pericialmente (Fol.178 cuaderno incidente inventarios adicionales) en la suma de-----\$ 870.000

PARTIDA NOVENA.- Good Will fábrica CIGARROS PUYANA, en cabeza del causante José del Carmen Correa Garza, ubicada en la carrera 18 No.46-66 de Bucaramanga, avaluado pericialmente así: el 85% en la suma de \$51.000.000 sobre el total de \$60.000.000 (Fol.175 cuaderno incidente inventarios iniciales) y el 15% en \$3.000.000 (Fol. 694 cuaderno principal inventario adicional), para un total de-----\$ 54.000.000

PARTIDA DECIMA.- Maquinaria, equipos, muebles y enseres, materia prima, fábrica de Cigarros Puyana, avaluado pericialmente así: el 85% en \$11.900.000 (Fols. 75 y 76 cuaderno incidente objeciones inventario inicial) y el 15% en \$1.299.900 (fol.694 y 695 cuaderno principal, inventarios adicionales) para un total de-----\$ 13.199.900

PARTIDA DECIMA PRIMERA.- Good Will FABRICA CIGARROS NOEL, con maquinaria y enseres, avalúo Good Will en la suma de \$20.000.000 y maquinaria en la suma de \$1.800.000 (Fol.175 Cuaderno incidente objeciones inventarios iniciales) para un total de-----\$ 21.800.000

PARTIDA DECIMA SEGUNDA.- La siguiente suma de dinero que la Sra. MERCEDES RODRIGUEZ BARAJAS debe compensar a la masa partible como resultado de la venta del inmueble de la carrera 18 No.46-73 de Bucaramanga-----\$ 11.733.300

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
 El suscrito HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO, Notario Segundo de Bucaramanga, hace constar que el presente documento es copia de la escritura de arrendamiento de local comercial que se otorgó el día 24 de agosto de 2004, en la ciudad de Bucaramanga, y que el presente documento es igual en su contenido al original el cual ha tenido a la vista el Notario Tercero del Circuito de Bucaramanga, Mariano Yáñez (El Oficial de Bucaramanga).

18 JUN 2004

Comparece suscrito ELIAS CORREA RODRIGUEZ, mayor, vecino de esta ciudad, identificado con el número de cédula de ciudadanía N.º 10.000.000, quien aparece al pie de mi firma, quien para efectos del presente documento se denominará EL ARRENDATARIO, hago constar que he recibido de BAUDILLO PABON TOLOSA, igualmente mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, quien para efectos del presente contrato se denominará EL ARRENDADOR, las partes aquí citadas adquieren los derechos y contraen las obligaciones que el presente contrato y el Código de Comercio les imponen, de acuerdo a las siguientes estipulaciones: PRIMERA.- PARTES E INMUEBLE.- El citado arrendatario responderá por todas las obligaciones que como tales les corresponden, no sólo por el término principal, sino durante las vigencias de las prórogas tácticas o renovaciones por escrito, pactada por uno de ellos o por todos hasta la fecha de la RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE Y DE SU ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO, además del paz y salvo de los servicios públicos tales como energía, acueducto, teléfono y gas natural, además de los impuestos que se deban cancelar en la Alcaldía y Cámara de Comercio para el funcionamiento del local y de su establecimiento de comercio. El inmueble está ubicado en la carrera 18 No. 46-66, del Municipio de Bucaramanga y su establecimiento de comercio denominado "FABRICA DE CIGARROS PUYANA", PARÁGRAFO.- SI EL ARRENDATARIO LLEGAREN A CAMBIAR LA ESTÉTICA DEL LOCAL, DEBERÁN PARA LA ENTREGA DEL MISMO DEVOLVERLO COMO LO RECIBIERON, SEGUNDO.- El término de duración del contrato será de doce (12) MESES, contados desde el día VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DE 2004. Las prórogas tácticas operarán ante el silencio de las partes; al expirar el término principal estipulado, serán automáticamente por periodos de un mes. RENOVACIONES.- Si al término del término principal o de cualquiera de las prórogas tácticas EL ARRENDADOR no hubiesen ocupado por dos años consecutivos, podrá EL ARRENDATARIO a su elección solicitar la entrega del inmueble o renovar el contrato en las condiciones que las partes acuerden si por el contrario EL ARRENDATARIO ha adquirido el derecho de renovación del contrato, e hicieren uso de tal derecho con treinta (30) días de antelación al vencimiento del término principal y de cualquiera de las prórogas que se han pactado por escrito. Podrán comunicarse por medio de carta certificada su intención de suscribir un nuevo contrato, expirado dicho término sin que las partes hayan logrado dicho acuerdo sobre las nuevas condiciones del contrato, cualquiera de ellas podrán recurrir al procedimiento verbal previsto en el artículo 519 del Código de Comercio. SI EL ARRENDATARIO no se allanaron a suscribir el nuevo contrato en la forma prevista por EL ARRENDADOR, éste podrá pedir la restitución judicial del inmueble. TERCERO.- El precio del canon será la suma de OCHO CIENTOS MIL PESOS MCTE (\$800.000.00) a partir del día 23 de SEPTIEMBRE de 2004 y por toda la vigencia o duración del presente contrato, sumas que EL ARRENDATARIO se obliga a pagar dentro de los primeros veinte días de cada periodo contractual, y que se obliga a recibir EL ARRENDADOR. A partir del 24 de SEPTIEMBRE DE 2004, cancelará por anticipado el equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento (\$2.400.000), con el fin de que destinar dicho dinero al pago de servicios públicos que se encuentran en mora. PARÁGRAFO 1: El

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
 El suscrito HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO, Notario Segundo de Bucaramanga, hace constar que el presente documento es copia de la escritura de arrendamiento de local comercial que se otorgó el día 24 de agosto de 2004, en la ciudad de Bucaramanga, y que el presente documento es igual en su contenido al original el cual ha tenido a la vista el Notario Tercero del Circuito de Bucaramanga, Mariano Yáñez (El Oficial de Bucaramanga).

18 JUN 2004

Arrendador con el fin de realizar las gestiones del establecimiento de comercio para optimizar el momento de entrega entre en funcionamiento de lapso durante el presente contrato. TERCERO.- El precio del canon de arrendamiento de BAUDILLO PABON TOLOSA, actúa como arrendador dentro del presente contrato quien además es el secuestre de los bienes muebles e inmuebles objeto del presente contrato de antemano se tiene que en caso de relevo del secuestre, asumirá en calidad de arrendador, el auxiliar de la justicia que el Juzgado Cuarto de Familia de esta ciudad designe en su reemplazo, dentro del proceso de sucesión del causante JOSE DEL CARMEN CORREA GARZA. CUARTA: La Destinación: El inmueble se destinará exclusivamente para establecimiento comercial, como "FABRICA DE CIGARROS PUYANA" Esta prohibido guardar sustancia explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble. QUINTA: La cesión de este contrato como consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio, implica para los arrendatarios el cumplimiento previo de los requisitos de los artículos 528 a 530 inclusive del Código de Comercio. La persona adquirente del establecimiento comercial se niega a suscribir un nuevo documento de arrendamiento en las condiciones dichas a subrogarse en los respectivos derechos y obligaciones dentro del texto del presente contrato, podrá el arrendador solicitar la restitución judicial del inmueble, simultáneamente con las sanciones previstas en las cláusulas novena de este contrato. SEXTO: Las mejoras. Los arrendatarios declaran haber recibido el inmueble a su satisfacción. Ninguna mejora podrá realizarse sin la venia expresa del arrendador o de la persona que haga sus veces. En ningún caso tendrán los arrendatarios el derecho de retención sobre el inmueble por razón de mejoras, ni derecho de indemnización alguna. Están obligados los arrendatarios a efectuar en el inmueble las reparaciones localitvas que por ley les corresponde. SÉPTIMO: Los servicios públicos serán pagados por parte del arrendatario, Si no cancelare en la Empresas respectivas suspendieren y/o retirarán los servicios y/o contadores correspondientes, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y el arrendador podrá exigir la restitución judicial del inmueble. Para este evento y para exigir ejecutivamente el pago de las sumas pendientes por servicios, reconexiones, e instalaciones serán pruebas suficientes las facturas o recibos de liquidación producidos por las correspondientes empresas de servicios y bastará la afirmación del arrendador que corresponden a servicios y bastará la afirmación del arrendatario ocupó el inmueble. El arrendatario declarara recibir las instalaciones con servicios completos y en perfecto funcionamiento y no podrá hacer en ellos modificaciones sin consentimiento previo por escrito del arrendador y sin solicitud de este a la empresa correspondiente. Son de cargo de los arrendatarios los daños y perjuicios que puedan hacer efectivas las empresas de servicios en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento, ocurridas por culpa del arrendatario. En todos los eventos aquí previstos por no pago de servicios, los arrendatarios renuncian en forma expresa a requerimiento, privados o judiciales y se declara deudora de toda suma que pague el arrendador por esta causa. El inmueble no se recibirá por el arrendador hasta que no se presente un certificado de PAZ

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
 El suscrito HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO, Notario Séptimo de Bucaramanga, hace constar que el día 28 de Junio del 2004, en la ciudad de Bucaramanga, se otorgó el presente documento, el cual se encuentra en el presente expediente, y que el original del mismo se encuentra en el archivo de este Notario.
 28 JUN 2004

SALVO por concepto de impuestos de registro y de timbre, el suscrito HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO, Notario Séptimo de Bucaramanga, hace constar que el día 28 de Junio del 2004, en la ciudad de Bucaramanga, se otorgó el presente documento, el cual se encuentra en el presente expediente, y que el original del mismo se encuentra en el archivo de este Notario.

ARTÍCULO PRIMERO. El local comercial cuenta con línea telefónica propia y correspondiente al número No. 6420987, comprometido a dar servicio al arrendatario y nacional, cualquier momento de los derechos de arrendamiento. El arrendador en arrendatos a cumplimiento de obligaciones con el cesionario desde la entrega del inmueble. Los arrendatarios están obligados a entregarlo de acuerdo con el Código de Comercio y el presente contrato, la mora en el pago del precio del arrendamiento por fuera del término previsto, la destinación de local para fines reñidos con la moral, las buenas costumbres, la higiene y la seguridad; y solo se le dará uso al local para servicio de FABRICA DE CIGARROS. La violación de cualquiera de las demás obligaciones que la Ley y este contrato imponen al arrendatario, dará derecho al arrendador para exigir la restitución judicial del inmueble, sin necesidad de requerir a los arrendatarios pagaran al arrendador, sin evento anterior los arrendatarios pagaran al arrendador a título de cláusula penal una suma igual a una mensualidad de arrendamiento antes de vencimiento del contrato se dará estricta aplicación al artículo 2003 del Código Civil. **DÉCIMO:** Los preavisos para la entrega del inmueble por parte del arrendador y en los casos previstos en los numerales 1° y 2° del artículo 518 del Código de Comercio, se darán por carta certificada. **UNDECIMO:** Podrá el arrendador llenar los espacios en blanco que las partes hayan dejado en el presente documento, especialmente los linderos otorgamiento del presente contrato o de sus prórrogas, correrá por cuenta de las dos partes y en forma equitativa. **DÉCIMA TERCERO:** A partir de la fecha del vencimiento del presente contrato el precio del arrendamiento será reajustado de acuerdo como lo exige la Ley. El reajuste del precio de la cuantía, antes señalada tendrá vigencia durante las prórrogas tácticas del presente contrato. La modificación del canon mensual del arrendamiento durante la vigencia de las prórrogas tácticas en caso en que se operen, no se mirará en ningún caso como novación del presente contrato y por voluntad de las partes será prueba suficiente el recibo que expida el arrendador. Queda a salvo el derecho de las partes contratantes para acordar un nuevo reajuste de que trata esta cláusula y no podrá ser desconocido por los peritos en caso de que se acuda al procedimiento previsto en el artículo 519 del Código de Comercio, quienes para señalar un nuevo valor del arrendamiento mensual tendrán como base el precio inicialmente pactada más el precio en caso de renovación del contrato y en ningún momento el reajuste establecido en esta cláusula. **DÉCIMO CUARTO.** EL ARRENDATARIO con el fin de garantizar las obligaciones derivadas del presente contrato, así como también la utilización y el buen uso que deba darle a los demás elementos que sirven como dotación de la FABRICA DE CIGARROS PUYANA, tiene como codeudor a la señora MERCEDES RODRIGUEZ BARAJAS, quien se identifica como aparece al pie de su correspondiente firma, quien respalda en las obligaciones a LOS ARRENDATARIOS, no solo el término inicial, sino también en el de sus prórrogas. **DÉCIMO QUINTO.** El presente contrato presta mérito ejecutivo, en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas.

DÉCIMO SEXTO. Los linderos que describen el inmueble se encuentran consignados en su respectiva escritura pública. **DÉCIMO SÉPTIMO.** El presente documento otorgado en el presente expediente, y que el original del mismo se encuentra en el archivo de este Notario, tiene plena validez y eficacia para el cumplimiento. En caso de incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones que las partes deban cumplir, a su cargo deberá pagar a la otra parte cumplida, la suma equivalente a un (1) canon de arrendamiento vigente al momento en que se produzca el incumplimiento, a título de pena. **DÉCIMO OCTAVO.** Hace parte integrante de este contrato el inventario de bienes muebles, enseres y papelería para movimientos contables, que por separado se relaciona y que constituyen parte del establecimiento de comercio dado en arrendamiento junto con el nombre comercial FABRICA DE CIGARROS PUYANA. FIRMADO EL PRESENTE DOCUMENTO LOS ARRENDATARIOS RENUNCIAN A EXIGIR AL ARRENDADOR DOCUMENTO LOS ARRENDATARIOS RENUNCIAN A EXIGIR AL ARRENDADOR CUALQUIER PRIMA O GOOD WILL A QUE TENGA DERECHO SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO O LOCAL ARRENDADO. **DÉCIMO NOVENO.** Las utilidades que obtenga como productor de la actividad económica y comercial que desarrolla la fábrica de Cigarros Puyana, ubicada en la Carrera 18 No. 46-66 pertenece exclusivamente AL ARRENDATARIO y por ende no hace parte del activo de la sucesión de JOSÉ DEL CARMEN CORREA GARZA, anexamos fotocopias del inventario de muebles y enseres que se están recibiendo en el momento de la firma del contrato **DUODÉCIMO.** En el momento en que efectué la partición y la adjudicación de la sucesión del señor JOSÉ DEL CARMEN CORREA GARZA, se dará por terminado el contrato de arrendamiento y dará una prórroga de cinco (5) a seis (6) meses para que EL ARRENDATARIO recupere la inversión de dicho negocio, aclaramos que estos meses de prórroga tendrán que ser cancelados por EL ARRENDATARIO. EN CONSTANCIA SE FIRMA EN LA CIUDAD DE BUCARAMANGA, a los veinte (20) días del mes de Agosto de 2004.

EL ARRENDATARIO
CODEUDOR
EL ARRENDADOR

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
 El suscrito HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO, Notario Séptimo de Bucaramanga, hace constar que el día 28 de Junio del 2004, en la ciudad de Bucaramanga, se otorgó el presente documento, el cual se encuentra en el presente expediente, y que el original del mismo se encuentra en el archivo de este Notario.
 28 JUN 2004

ELIAS CORREA RODRIGUEZ
CC No. 91264.160 de Bucaramanga
HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO
CC No. 2612891607
Mercedes Rodríguez Barajas
Pleducuesta

PAUDILLO PABON TOLOSA
CC No. 177098.698 de Bogotá
SUELIANA NESSA GONZALEZ
Notario Tercero del Circuito de Bucaramanga
 28 JUN 2004

Habiéndose precisado lo anterior me referiré al tema en concreto ¿Qué es un establecimiento de comercio?

El Código de Comercio define el establecimiento de comercio como un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales (artículo 515 del Código de Comercio).

Establecido lo anterior y contenido de los artículos 515, 516 y 517 como manifesté anteriormente en las partidas novena el good will FABRICA DE CIGARROS PUYANA avaluado en \$54.000.000 en la partida decima se avalúo maquinaria y equipo CIGARROS PUYANA por valor de \$13.199.000, en la partida décimo primera good will FABRICA DE CIGARROS NOEL y maquinaria avaluado en la suma de \$21.800.000 se deja entrever que en lo contenido en el multicitado trabajo de partición y sentencia aprobatoria de fecha 20 de octubre de 2004 del juzgado cuarto de familia de Bucaramanga RAD: 4771-1995no se encuentra que se diga o este plasmado en los activos partidas en que se encuentre avaluado el establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA ubicado en ese entonces en la cra 18 #46-66 de la ciudad de Bucaramanga y que por ende se encuentre relacionado y avaluado en los activos y/o partidas el establecimiento de comercio denominado CIGARROS NOEL ubicado en la cra 6ta # 11-90 de Piedecuesta y que el juzgado de conocimiento tuvo en cuenta los inventarios y avalúos del RAD: 4771-1995 para que se repartiera dicho bien mueble entre los herederos por lo anterior falto según el artículo 516 evaluar los siguientes numerales del articulo 516 entre ellos los siguientes

ARTÍCULO 516. ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO el numeral 2, numeral 3, el numeral 5, el numeral 6, y numeral 7 del artículo 516 lo anterior aunado

Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:

- 1) La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;
- 2) Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento;
- 3) Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;
- 4)El mobiliario y las instalaciones;
- 5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;
- 6) El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial,
- 7) Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.

De lo anterior se extrae que el juzgado estima que porque esta consignados las partidas novena, partida décima y partida decima primera se avaluaron los establecimientos de comercio objeto de partición adicional lo cual es objeto de inconformismo ya que se debe

seguir el trámite del proceso de partición adicional de establecimientos de comercio y adjudicarlos a los herederos máxime que dichos establecimientos tienen un avalúo comercial cada uno por separado indistintamente que el establecimiento de comercio lo conformen 7 elementos máxime que a la fecha se tuvieron en cuenta en el trabajo de partición multicitado solamente 2 elementos como se dijo anteriormente y a la vez en las pretensiones de la demanda donde se manifestó que se tuvieron en incólumes lo ya avaluado en el multicitado trabajo de partición, no diciendo con ello que lo que se avaluado y adjudico en ese entonces era los establecimientos de comercio CIGARROS PUYANA y CIGARROS NOEL asunto que es totalmente diferente, debiéndose adjudicar en la partición adicional dichos establecimientos de comercios en bloque es decir en su estado de unidad económica a voces del artículo 517 del código de comercio donde se colige que los establecimientos de comercios tienen su propia identidad jurídica independientemente de los elementos que lo componen a voces de los artículos 516 del código de comercio, el hecho de que el juzgado diga que los establecimientos de comercios ya se avaluaron no es cierto por lo descrito anteriormente siendo por ello haber sido factible dichos establecimientos de comercios como bienes mueble objeto de avalúo y partición adicional que no se ha hecho y que se pide que se adjudique a los herederos habiendo consignado unos avalúos a dichos establecimientos de comercios en la demanda impetrada de partición adicional de establecimiento de comercio en el RAD: 4771-1995 que ocupa a la vez se debe tener en cuenta que unas reacciones para pedir una partición adicional radiquen que se encuentra vigente contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA ubicado en ese entonces en la cra 18 #46- 66 de Bucaramanga y ahora en la cra 6ta #11-90 de Piedecuesta lo anterior para establecer a quien corresponde a prorrata de lo que se adjudique a cada heredero los correspondientes a los frutos civiles con respecto a los escano de arrendamiento del multicitado establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA para obviamente tener la titularidad sobre las cuotas partes de dicho establecimiento, bienes muebles que no se han adjudicado como establecimiento de comercio por lo anterior se está presentando según mi posición en un yierro jurídico asi diga el juzgado que está realizando un control de legalidad después de cuatro años de haberse tramitado el proceso decidiendo terminar el proceso según su posición jurídica que no comparto por eso pido se revoque la decisión objeto de inconformismo máxime como dije anteriormente los establecimientos de comercio tienen entidad jurídica propia independientemente de los objetos que la componen pido se tengan en cuenta las pruebas que se allegan en este recursos y las allegadas a la demanda de partición adicional de establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA y CIGARROS NOEL entre ellos el trabajo de partición y sentencia probatoria de patricio de fecha 20 de octubre de 2004 del juzgado cuarto de familia de Bucaramanga RAD: 4771-1995 , otra de las razones radica en que el suscrito acudió con la sentencia ejecutoriada aprobatoria de la partición y trabajo de partición de fecha 20 de octubre de 2004 a la cámara de comercio para registrarla ante la cámara de comercio para que se tuvieron en cuenta la adjudicación de los establecimientos de comercio CIGARROS PUYANA y establecimiento de comercio CIGARROS NOEL habiendo negado dicho registro manifestando los asesores jurídicos de la cámara de comercio que no se había adjudicado a los herederos los establecimientos de comercios CIGARROS PUYANA y CIGARROS NOEL y que no costaba ello en el multicitado trabajo de partición y que debía hacer la solicitud al juzgado de conocimiento para adjudicar dicho establecimientos de

comercio en cuotas partes a los herederos siendo de vital importancia seguir con el trámite de este proceso de partición adicional y poder registrarlo ante la cámara de comercio de la ciudad de Bucaramanga, no obstante si lo estiman pertinente pueden oficiar a la cámara de comercio con la sentencia aprobatoria de la partición y partición de fecha 20 de octubre de 2004 del juzgado 4 de familia y establecer que lo que dice el suscrito es cierto no debiendo quedar en el aire los establecimientos de comercios multicitados por el hecho de que solamente se avaluaron 2 elementos que conforman el establecimiento de comercio y se diga por ello que eso eran los establecimientos de comercio lo cual es totalmente errado por eso pido nuevamente se revoque la decisión objeto de inconformismo obviamente el objeto de inconformismo radica que por efecto espejo que no se aceptara la suspensión de la sentencia de partición adicional por prejudicialidad en razón a la decisión objeto de alzada quedando pendiente dicha decisión hasta tanto no se decida este recurso no obstante el suscrito allego certificación al juzgado cuarto de familia de Bucaramanga para que se suspendiera la sentencia hasta tanto no se decidiera la demanda de reconvención por indignidad en contra de Mercedes Rodríguez barajas que cursa en el juzgado sexto de familia de Bucaramanga en el RAD 2019-313 demanda de reconvención donde consta en las pretensiones de la demanda que se trasladen los efectos de la sentencia de indignidad a la partición o lo que se adjudique en el proceso de partición adicional que hasta entonces se adelanta en el juzgado cuarto de familia de Bucaramanga RAD: 4771-1995 siendo esta una de las razones para solicitar la suspensión de la partición adicional por lo anterior queda en suspenso la decisión con respecto a la prejudicialidad en el proceso de partición adicional de establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA y CIGARROS NOEL rad : 4771-1995 que cursan en el juzgado cuarto de familia de Bucaramanga hasta la fecha DE HOY 27 de abril de 2022.

Atentamente



Luis Emilio Correa Rodríguez

CC 91223635

TP: 154539

Luis Emilio Correa Rodríguez identificado al pie de mi nombre me permito interponer recurso de apelación a decisión de fecha 22 de abril de 2022 que decidió terminar el proceso de partición adicional Atentamente Luis Emilio Correa Rodríguez CC. 91223

luis emilio correa rodriguez <luisemiliocorrea@live.com>

Mié 27/04/2022 2:40 PM

Para: Juzgado 04 Familia - Santander - Bucaramanga <j04fabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Luis Emilio Correa Rodríguez identificado al pie de mi nombre me permito interponer recurso de apelación a decisión de fecha 22 de abril de 2022 que decidió terminar el proceso de partición adicional

Atentamente

Luis Emilio Correa Rodríguez

CC. 91223635

TP 154539 del C.S.J

SEÑOR JUEZ CUARTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA

Fabuc04@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D

**PROCESO: PARTICION ADICCIONAL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO
CIGARROS PUYANA, CIGARROS NOEL**

DEMANDANTE: LUIS EMILIO CORREA RODRIGUEZ

RAD: 4771-1995

**ASUNTO: RECURSO DE APELACION PARA ENTE SUPERIOR A DECISIÓN DE
FECHA 22 DE ABRILDE 2022**

Luis Emilio Correa Rodríguez mayor de edad identificado como aparece al pie de mi firma, abogado titulado con TP 154539 DEL C.S.J actuando en causa propia y en calidad de heredero por intermedio de este escrito me permito interponer recurso de apelación para ante el superior contra el auto proferido por el juzgado cuarto de familia de Bucaramanga en el RAD 4771-1995 de fecha 22 de abril de 2022, que decidió terminar el proceso de partición adicional de establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA y establecimiento de comercio CIGARROS NOEL y que niega la suspensión de sentencia de partición adicional por prejudicialidad en virtud de solicitud presentada al despacho habiendo allegado certificaciones expedidas por el juzgado sexto de familia de Bucaramanga en el proceso por indignidad" reconvencción contra Mercedes Rodríguez Barajas hasta tanto no se hubiera decidido la sentencia de la demanda de re convencción que cursa en el juzgado sexto de familia de Bucaramanga en el RAD: 2019-313 y que según el juzgado de conocimiento resulta inane tal decisión ante el proferimiento de la decisión de decidir terminar el proceso de partición adicional de establecimientos de comercio.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACION

Diciendo muy respetuosamente ante la decisión proferida por el despacho objeto de inconformismo de fecha 22 de abril de 2022 permitiéndome transcribir el artículo 516 y 517 del código de comercio sobre lo que es un establecimiento de comercio y cuáles son sus elementos y sobre cual es significado y/o concepto sobre lo que significa el good will consignado en las partidas novena, décima y décima primera habiéndose avaluado el good will maquinaria y equipo consignados en la partida novena, partida décima y partida decima primera de las partidas del activo de trabajo de partición RAD: 4771-1995 del juzgado cuarto de familia de Bucaramanga como consta en archivo adjunto a la vez se trae a colación a partes de certificación expedidas por la cámara de comercio de la ciudad de Bucaramanga sobre el establecimiento de comercio denominado CIGARROS PUYANA y apartes de certificaciones expedidas por la cámara de comercio de la ciudad de Bucaramanga sobre el establecimiento de comercio CIGARROS NOEL y a la vez se trae en archivo adjunto contrato de arrendamiento del local comercial junto con un establecimiento de comercio contrato celebrado entre el entonces secuestre de la sucesión Baudilio Pabón Tolosa y el heredero Elías Correa Rodríguez habiendo fungido como codeudora Mercedes Rodríguez Barajas documentos que fueron allegados con anterioridad al proceso la referencia

Artículo 516. Elementos del establecimiento de comercio

Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:

- 1) La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;**
- 2) Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento;**
- 3) Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;**
- 4) El mobiliario y las instalaciones;**
- 5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;**
- 6) El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y**
- 7) Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.**

Artículo 517. Enajenación forzada en bloque o unidad económica

Siempre que haya de procederse a la enajenación forzada de un establecimiento de comercio se preferirá la que se realice en bloque o en su estado de unidad económica. Si no pudiere hacerse en tal forma, se efectuará la enajenación separada de sus distintos elementos.

En la misma forma se procederá en caso de liquidaciones de sociedades propietarias de establecimientos de comercio y de particiones de establecimientos de que varias personas sean condueñas.

Según el tratadista OSCAR A BORRERO OCHOA con su obra avalúos de inmuebles y garantías de la biblioteca jurídica de la construcción BHANDAR EDITORES PAG. 361 y siguientes hace alusión a lo que es el good will, avaluado en este proceso y maquinaria y equipo como consta en las partidas novena, decima, decima primera del multicitado trabajo de partición de RAD: 4771-1995 sentencia aprobatoria de fecha 20 de octubre de 2004.

CAPÍTULO 19

Avalúo de Good Will y de intangibles

Nota: esta conferencia fue presentada por el autor, Oscar Borrero Ochoa como ponencia al III Simposio Internacional de Avalúos Especiales, Bogotá, agosto 12 de 1997.

1. AVALÚOS DE GOOD WILL ¹

1.1. Origen del Good Will - nota previa

Muchas de las notas aquí incorporadas han sido tomadas de un antiguo trabajo del profesor Rodolfo Corredor Martín quien en 1968 inicio el tema en sus conferencias de la ESAP orientadas a discutir su avalúo para efectos de impuestos. Hago pues publico reconocimiento a las ideas allí expresadas. Sus métodos de calculo no obstante son hoy obsoletos aunque en esencia la idea es la misma. Para la Metodología del calculo nos hemos basado en otros trabajos especialmente del IBAPE y del profesor José Carlos Pellegrino del Brasil.

El origen del Good Will se remonta al año de 1571 cuando un testador ingles lego el Good Will de su cartera como parte de sus bienes. Desde entonces en Inglaterra los funcionarios utilizan el Good Will como medio para calcular la renta, fijación de impuestos, etc. Se ha venido aplicando en todas las naciones del mundo en el área comercial e industrial.

En Colombia sus primeras nociones las encontramos en la Ley 78 de 1935 al fijar un gravamen aceleradamente progresivo sobre las utilidades que superen el 12% del patrimonio. Por aquel entonces se consideraba que la tasa media de ganancia de la economía debería ser el 12%. Un decreto posterior en 1936 precisa el concepto de

(1) Esta conferencia fue presentada por el autor, Oscar Borrero Ochoa como ponencia al III Simposio Internacional de Avalúos Especiales, Bogotá, agosto 12 de 1997 y ha sido actualizada para esta edición.

patrimonio e incluye dentro de este “las concesiones, patentes, marcas, derechos”. Y define que su valor sería determinado por avalúo de peritos. Así aparecen los intangibles en la legislación impositiva nacional. Por extensión se llamo Good Will a todos estos bienes intangibles que debían ser evaluados para el balance y ampliar el patrimonio que se debía declarar al Estado.

1.2. Qué es el Good Will

Tanto economistas como juristas coinciden que se trata de las ventajas comparativas que un negocio tiene sobre sus competidores de forma tal que le permite obtener mayores ganancias que el nivel promedio de los demás negocios. El elemento básico del Good Will es la condición de ganancias en un mercado competido. No se trata de que el negocio obtiene mayores utilidades sobre la base de condiciones monopolísticas que le permiten bajar los precios. Son utilidades obtenidas en un mercado competido sin prácticas monopolísticas.

Como regla general existe Good Will cuando hay utilidades que exceden a las ganancias de la competencia en condiciones normales. El Good Will es el beneficio y ventaja de buen nombre, reputación y conexiones de negocios, “es la fuerza de atracción que crea la costumbre, es aquello que distingue un antiguo establecimiento de negocios de un negocio que se inicia”.

De acuerdo con el vocablo en inglés Good Will significa “buen futuro” o también “buena voluntad”. En su sentido amplio el término abarca todos los bienes intangibles a una empresa. Es el conjunto de elementos inmateriales que rodean una organización comercial o industrial. Es un haz de imponderables surgidos del esfuerzo de un empresario para obtener éxito en su negocio, para dotarlo de una capacidad superganadora, que suele ser reforzada con otros factores como patentes, derechos de propiedad literaria, marcas o razón social reconocida.

Debe tenerse muy claro que el Good Will se avalúa únicamente cuando las utilidades son superiores al promedio de los negocios similares. El valor actual en dinero del Good Will se basa en una anticipación de las sobreganancias futuras que obtendría el comprador del negocio. Es adquirir el derecho a tener en el futuro unas ganancias superiores a las normales o al capital puesto en un rendimiento corriente. El valor actual efectivo en dinero del Good Will depende siempre de cálculos sobre probabilidades futuras. El pasado solo puede tomarse con ciertas precauciones como guía para estimar esas futuras probabilidades.

Insistimos en que existe Good Will cuando la empresa produce utilidades superiores a lo normal. Y esto solo lo podemos saber a través del estado de perdidas y ganancias de la empresa durante un período prudente de años. La teoría del super-rendimiento como medida del valor efectivo del Good Will es aceptada internacionalmente por juristas y economistas. Por tanto sin una razonable probabilidad de obtener en el futuro un super rendimiento no podrá existir un valor actual tasado en efectivo que denominamos Good Will. Este avalúo se justifica cuando aparece claro que los rendimientos futuros excederán el interés anual del capital invertido teniendo en cuenta la naturaleza del riesgo.

Resumamos entonces los principios del Good Will:

- a) Los bienes intangibles susceptibles de avalúo, o sea el Good Will comercial son aquellos que tienen un valor actual en dinero efectivo.
- b) Ese valor actual en dinero efectivo solo existe cuando la empresa respectiva produce super-rendimiento o sea utilidades superiores al beneficio normal del capital invertido.
- c) Esa capacidad de super-rendimiento es la única base científica para avaluar el Good Will.
- e) El valor del Good Will es el valor actual apreciable en dinero, del derecho a recibir los probables super-rendimientos futuros de la empresa.

1.3. Clases de Good Will

- a) **GOOD WILL COMERCIAL.** Es la calidad y cantidad de mercado, clientela, fama, prestigio, etc. de un negocio comercial. Esta dado por el buen mercado y por tanto las sobre-utilidades esperadas del negocio. En un local se identifica con la clientela y el punto de ubicación. Es lo que hace que la clientela se desplace hacia el establecimiento voluntariamente con preferencia sobre otros de la misma clase.

En Brasil y en otras partes de América Latina se lo denomina también FONDO DE COMERCIO.

- b) **GOOD WILL INDUSTRIAL.** Radica en la buena voluntad de los trabajadores y empleados para operar en la empresa. Adicionalmente el control de calidad y el buen servicio que preste a la clientela genera un mercado que también se convierte como en el comercio en la cantidad y calidad de mercado, prestigio, fama, etc.



CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

ICADO GENERADO A TRÁVÉS DE LAS VENTANILLAS
Y FECHA DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA, 2016/08/02 HORA: 10:27:55
464

CODIGO DE VERIFICACIÓN: WS0U06DF7E

LA PERSONA O ENTIDAD A LA QUE USTED LE VA A ENTREGAR EL CERTIFICADO PUEDE
VERIFICAR EL CONTENIDO Y CONFABILIDAD, INGRESANDO A WWW.CAMARADIRECJA.COM
PELION CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CODIGO DE VERIFICACION CITADO
EN EL ENCABEZADO. ESTE CERTIFICADO, QUE PODRÁ SER VALIDADO POR UNA ÚNICA VEZ,
CORRESPONDE A LA IMAGEN Y CONTENIDO DEL CERTIFICADO CREADO EN EL MOMENTO EN QUE
SE GENERÓ EN LAS VENTANILLAS O A TRÁVES DE LA PLATAFORMA VIRTUAL DE LA CÁMARA.

CERTIFICADO DE MATRICULA MERCANTIL DE:
CORREA GARZA JOSE DEL CARMEN

C E R T I F I C A

FECHA DE RENOVACIÓN: AGOSTO 28 DE 2013

ESTE COMERCIANTE NO HA CUMPLIDO CON SU OBLIGACION LEGAL DE RENOVAR.
LA MATRICULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.
RENUOVE SU MATRICULA A MÁS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2016
Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

C E R T I F I C A

MATRICULA: 05-011498-01 DEL 1978/04/18
NOMBRE: CORREA GARZA JOSE DEL CARMEN
CEDULA DE CIUDADANIA : 2013162
NIT: 2013162-9

DIRECCION COMERCIAL: CARRERA 6 # 11 - 90
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6590280

NOTIFICACION JUDICIAL
DIRECCION: CARRERA 6 # 11 - 90
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6590280

ACTIVOS : 2.000.000

C E R T I F I C A
CIUD-CODIFICACION ACTIVIDAD ECONOMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 1200 ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE TABACO

RODRIGUEZ BARAJAS MERCEDES

PAGINA 2

C E R T I F I C A

PROCESO ORDINARIO DE EXCLUSION DE BIENES
 DE: MERCEDES RODRIGUEZ BARAJAS
 CONTRA: EDILMA CORREA SOLANO, JOSE AGUSTIN CORREA SOLANO Y OTROS
 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA BUCARAMANGA
 INSCRIPCION DE DEMANDA SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO CIGARROS NOEL, UBICADO EN LA CR. 6 NO. 11-90, PIEDECUESTA.
 OFICIO No 2543-2005-0403 DEL 2005/08/03 INSCR 2005/08/08 DEMANDA

C E R T I F I C A

PROCESO ORDINARIO DE PETICION DE HERENCIA
 DE: MERCEDES RODRIGUEZ BARAJAS Y LUIS EMILIO CORREA RODRIGUEZ
 CONTRA: DORIS, MILTON CORREA RODRIGUEZ Y OTROS
 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA BUCARAMANGA
 INSCRIPCION DE DEMANDA SOBRE EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO CIGARROS NOEL, UBICADO EN LA CR. 6 NO. 11-90 PIEDECUESTA.
 OFICIO No 3810-2005-0362 DEL 2005/10/18 INSCR 2005/10/24 DEMANDA

C E R T I F I C A

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 900431 DEL 1968/06/01
 NOMBRE: CIGARROS NOEL
 FECHA DE RENOVIACION: AGOSTO 28 DE 2013

ESTE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO NO HA CUMPLIDO CON SU OBLIGACION DE RENOVAR.
 DIRECCION COMERCIAL: CR 6 NO. 11-90
 MUNICIPIO: PIEDECUESTA - SANTANDER
 TELEFONO : 6550280

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 1200 ELABORACION DE PRODUCTOS DE TABACO

C E R T I F I C A

QUE EL MATRICULADO TIENE LA CONDICION DE PEQUEÑA EMPRESA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 1 DEL ARTICULO 2 DE LA LEY 1429 DE 2010.

C E R T I F I C A

PROCEDENCIA DE LOS ANTERIORES DATOS: QUE LA INFORMACION ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DE LOS FORMULARIOS DE MATRICULA DILIGENCIADOS POR EL COMERCIANTE.

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, A 2016/08/02 10:29:23 - REFERENCIA OPERACION 7367473

LOS ACTOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE, DENTRO DE DICHO TERMINO, NO SEAN OBJETO DE LOS RECURSOS DE REPOSICION ANTE ESTA ENTIDAD, Y / O DE APELACION ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE CONCEPTOS FAVORABLES DE USO DE SUELO, NORMAS SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

OCCIDENTE, con lote 4 de la manzana 31 en 2.40 metros de largo. NORTE, con el lote 0 de la manzana 24, en 1.20 metros de ancho; SUR, con el lote 0 de la manzana 32, en 1.20 metros de ancho.

PROCEDENCIA.- Este lote fue adquirido por el causante y/o la cónyuge sobreviviente Mercedes Rodríguez Barajas, mediante compra que consta en Escritura Pública 1972 de la Notaría Octava del Circuito de Bucaramanga, registrada a la Matricula Inmobiliaria 300-218112 y se encuentra avaluada pericialmente así:

El 50% incluido en los inventarios iniciales en \$1.200.000 (Fol.83 cuaderno incidente inventarios iniciales), y el 50% restante, incluido en los inventarios adicionales, \$2.500.000 (fol.654 del Cuaderno Principal), lo cual totaliza la suma de--\$3.700.000

PARTIDA SEPTIMA.- Finca "San Isidro", ubicada en el municipio de Lebrija, Corregimiento de La Posta, distinguida con matricula inmobiliaria 300-77376, consistente en un lote de terreno con extensión de 120 hectáreas, con las mejoras en el existentes, alindado así: ORIENTE, deslindando cerca de alambre con propiedades del vendedor, partiendo de una celba bruja en línea a dar al caño de La Ciega en la desembocadura del caño de los Camarones; NORTE, siguiendo aguas debajo de la quebrada o caño de La Ciega, hasta su desembocadura en la quebrada Condera, Condera abajo hasta el camino real que conduce al 74 con propiedades del comprador y de Francisco Gamboa; OCCIDENTE, siguiendo el camino hasta el potrero de Paves, colindando con el mismo vendedor; SUR, en línea recta partiendo de la puerta de entrada al potrero de Paves, a dar a la celba bruja, primer lindero y punto de partida mencionado.

PROCEDENCIA.- El inmueble especificado fue adquirido por el causante mediante compra a DOMINGO OREJARENA RUEDA, que consta en escritura Pública 1509 del 07 de junio de 1.956 de la Notaría Primera del Circuito de Bucaramanga, y se encuentra avaluada pericialmente (Fol. 77 cuaderno incidente inventarios iniciales) en la suma de-----\$ 36.000.000

PARTIDA OCTAVA.- Tres celas fuertes, evaluadas pericialmente (Fol.178 cuaderno incidente inventarios adicionales) en la suma de-----\$ 870.000

PARTIDA NOVENA.- Good Will fábrica CIGARROS PUYANA, en cabeza del causante José del Carmen Correa Garza, ubicada en la carrera 18 No.46-66 de Bucaramanga, avaluado pericialmente así: el 85% en la suma de \$51.000.000 sobre el total de \$60.000.000 (Fol.175 cuaderno incidente inventarios iniciales) y el 15% en \$3.000.000 (Fol. 694 cuaderno principal inventario adicional), para un total de-----\$ 54.000.000

PARTIDA DECIMA.- Maquinaria, equipos, muebles y enseres, materia prima, fábrica de Cigarros Puyana, avaluado pericialmente así: el 85% en \$11.900.000 (Fols. 75 y 76 cuaderno incidente objeciones inventario inicial) y el 15% en \$1.299.900 (fol.694 y 695 cuaderno principal, inventarios adicionales) para un total de-----\$ 13.199.900

PARTIDA DECIMA PRIMERA.- Good Will FABRICA CIGARROS NOEL, con maquinaria y enseres, avalúo Good Will en la suma de \$20.000.000 y maquinaria en la suma de \$1.800.000 (Fol.175 Cuaderno incidente objeciones inventarios iniciales) para un total de-----\$ 21.800.000

PARTIDA DECIMA SEGUNDA.- La siguiente suma de dinero que la Sra. MERCEDES RODRIGUEZ BARAJAS debe compensar a la masa partible como resultado de la venta del inmueble de la carrera 18 No.46-73 de Bucaramanga-----\$ 11.133.300

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
 El suscrito HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO, Notario Segundo de Bucaramanga, hace constar que el presente documento es copia de la escritura de arrendamiento de local comercial que se otorgó el día 24 de agosto de 2004, en la ciudad de Bucaramanga, a las 10:30 horas de la mañana, en el Oficio de Bucaramanga.

El Notario Tercero del Oficio de Bucaramanga, da fe que la presente fotocopia es igual en su contenido al original el cual ha tenido a la vista el Notario Tercero.

SECRETARIO HECTOR ELIAS VELASCO
 Notario Segundo (El Oficio de Bucaramanga)

18 JUN 2008

Comparece suscrito **ELIAS CORREA RODRIGUEZ**, mayor, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 10.000.000, quien aparece al pie de mi firma, quien para efectos del presente documento se denominará **EL ARRENDATARIO**, hago constar que he recibido de **BAUDILLO PABON TOLOSA**, igualmente mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, las partes aquí citadas adquieren los derechos y contraen las obligaciones que el presente contrato y el Código de Comercio les imponen, de acuerdo a las siguientes estipulaciones: PRIMERA.- PARTES E INMUEBLE.- El citado arrendatario responderá por todas las obligaciones que como tales les corresponden, no sólo por el término principal, sino durante las vigencias de las prórogas tácticas o renovaciones por escrito, pactada por uno de **SU ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO**, además del paz y salvo de los servicios públicos tales como energía, acueducto, teléfono y gas natural, además de los impuestos que se deban cancelar en la Alcaldía y Cámara de Comercio para el funcionamiento del local y de su establecimiento de comercio. El inmueble esta ubicado en la carrera 18 No. 46-66, del Municipio de Bucaramanga y su establecimiento de comercio denominado **"FABRICA DE CIGARROS PUYANA"**, PARÁGRAFO.- SI EL ARRENDATARIO LLEGAREN A CAMBIAR LA ESTÉTICA DEL LOCAL, DEBERAN PARA LA ENTREGA DEL MISMO DEVOLVERLO COMO LO RECIBIERON, SEGUNDO.- El término de duración del contrato será de doce (12) MESES, contados desde el día VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DE 2004. Las prórogas tácticas operaran ante el silencio de las partes; al expirar el término principal estipulado, serán automáticamente por periodos de un mes. RENOVACIONES.- Si al término del término principal o de cualquiera de las prórogas tácticas **EL ARRENDADOR** no hubiesen ocupado por dos años consecutivos, podrá **EL ARRENDATARIO** a su elección solicitar la entrega del inmueble o renovar el contrato en las condiciones que las partes acuerden si por el contrario **EL ARRENDATARIO** ha adquirido el derecho de renovación del contrato, e hicieren uso de tal derecho con treinta (30) días de antelación al vencimiento del término principal y de cualquiera de las prórogas que se han pactado por escrito. Podrán comunicarse por medio de carta certificada su intención de suscribir un nuevo contrato, expirado dicho término sin que las partes hayan logrado dicho acuerdo sobre las nuevas condiciones del contrato, cualquiera de ellas podrán recurrir al procedimiento verbal previsto en el artículo 519 del Código de Comercio. SI EL ARRENDATARIO no se allanaron a suscribir el nuevo contrato en la forma prevista por **EL ARRENDADOR**, éste podrá pedir la restitución judicial del inmueble. TERCERO.- El precio del canon será la suma de **OCHO CIENTOS MIL PESOS MCTE (\$800.000.00)** a partir del día 23 de SEPTIEMBRE de 2004 y por toda la vigencia o duración del presente contrato, sumas que **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar dentro de los primeros veinte días de cada periodo contractual, y que se obliga a recibir **EL ARRENDADOR**. A partir del 24 de SEPTIEMBRE DE 2004, cancelará por anticipado el equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento (\$2.400.000), con el fin de que destinara dicho dinero al pago de servicios públicos que se encuentran en mora. PARÁGRAFO 1: El

DILIGENCIA DE AUTENTICACION
 El suscrito HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO, Notario Segundo de Bucaramanga, hace constar que el presente documento es copia de la escritura de arrendamiento de local comercial que se otorgó el día 24 de agosto de 2004, en la ciudad de Bucaramanga, a las 10:30 horas de la mañana, en el Oficio de Bucaramanga.

El Notario Tercero del Oficio de Bucaramanga, da fe que la presente fotocopia es igual en su contenido al original el cual ha tenido a la vista el Notario Tercero.

SECRETARIO HECTOR ELIAS VELASCO
 Notario Segundo (El Oficio de Bucaramanga)

18 JUN 2008

Arrendador con **BAUDILLO PABON TOLOSA**, actúa como arrendador dentro del presente contrato quien además es el secuestre de los bienes muebles e inmuebles objeto del presente contrato de antemano se tiene que en caso de relevo del secuestre, asumirá en calidad de arrendador, el auxiliar de la justicia que el Juzgado Cuarto de Familia de esta ciudad designe en su reemplazo, dentro del proceso de sucesión del causante **JOSE DEL CARMEN CORREA GARZA**. CUARTA: La Destinación: El inmueble se destinará exclusivamente para establecimiento comercial, como "FABRICA DE CIGARROS PUYANA" Esta prohibido guardar sustancia explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad e higiene del inmueble. QUINTA: La cesión de este contrato como consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio, implica para los arrendatarios el cumplimiento previo de los requisitos de los artículos 528 a 530 inclusive del Código de Comercio. La persona adquirente del establecimiento comercial se niega a suscribir un nuevo documento de arrendamiento en las condiciones dichas a subrogarse en los respectivos derechos y obligaciones dentro del texto del presente contrato, podrá el arrendador solicitar la restitución judicial del inmueble, simultáneamente con las sanciones previstas en las cláusulas novena de este contrato. SEXTO: Las mejoras. Los arrendatarios declaran haber recibido el inmueble a su satisfacción. Ninguna mejora podrá realizarse sin la venia expresa del arrendador o de la persona que haga sus veces. En ningún caso tendrán los arrendatarios el derecho de retención sobre el inmueble por razón de mejoras, ni derecho de indemnización alguna. Están obligados los arrendatarios a efectuar en el inmueble las reparaciones localitvas que por ley les corresponde. SÉPTIMO: Los servicios públicos serán pagados por parte del arrendatario, Si no cancelare en la Empresas respectivas suspendieren y/o retiraran los servicios y/o contadores correspondientes, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y el arrendador podrá exigir la restitución judicial del inmueble. Para este evento y para exigir ejecutivamente el pago de las sumas pendientes por servicios, reconexiones, e instalaciones serán pruebas suficientes las facturas o recibos de liquidación producidos por las correspondientes empresas de servicios y bastará la afirmación del arrendador que corresponden a servicios y bastará la afirmación del arrendatario ocupó el inmueble. El arrendatario declarara recibir las instalaciones con servicios completos y en perfecto funcionamiento y no podrá hacer en ellos modificaciones sin consentimiento previo por escrito de cargo de los arrendatarios los daños y perjuicios que puedan hacer efectivas las empresas de servicios en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento, ocurridas por culpa del arrendatario. En todos los eventos aquí previstos por no pago de servicios, los arrendatarios renuncian en forma expresa a requerimiento, privados o judiciales y se declara deuda de toda suma que pague el arrendador por esta causa. El inmueble no se recibirá por el arrendador hasta que no se presente un certificado de paz

El Código de Comercio define el establecimiento de comercio como un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales (artículo 515 del Código de Comercio).

Establecido lo anterior y contenido de los artículos 515, 516 y 517 como manifesté anteriormente en las partidas novena el good will FABRICA DE CIGARROS PUYANA avaluado en \$54.000.000 en la partida decima se avalúo maquinaria y equipo CIGARROS PUYANA por valor de \$13.199.000, en la partida décimo primera good will FABRICA DE CIGARROS NOEL y maquinaria avaluado en la suma de \$21.800.000 se deja entrever que en lo contenido en el multicitado trabajo de partición y sentencia aprobatoria de fecha 20 de octubre de 2004 del juzgado cuarto de familia de Bucaramanga RAD: 4771-1995no se encuentra que se diga o este plasmado en los activos partidas en que se encuentre avaluado el establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA ubicado en ese entonces en la cra 18 #46-66 de la ciudad de Bucaramanga y que por ende se encuentre relacionado y avaluado en los activos y/o partidas el establecimiento de comercio denominado CIGARROS NOEL ubicado en la cra 6ta # 11-90 de Piedecuesta y que el juzgado de conocimiento tuvo en cuenta los inventarios y avalúos del RAD: 4771-1995 para que se repartiera dicho bien mueble entre los herederos por lo anterior falto según el artículo 516 evaluar los siguientes numerales del articulo 516 entre ellos los siguientes

ARTÍCULO 516. ELEMENTOS DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO el numeral 2, numeral 3, el numeral 5, el numeral 6, y numeral 7 del artículo 516 lo anterior aunado

Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:

- 1) La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;
- 2) Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento;
- 3) Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;
- 4)El mobiliario y las instalaciones;
- 5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;
- 6) El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial,
- 7) Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.

De lo anterior se extrae que el juzgado estima que porque esta consignados las partidas novena, partida décima y partida decima primera se avaluaron los establecimientos de comercio objeto de partición adicional lo cual es objeto de inconformismo ya que se debe

seguir el trámite del proceso de partición adicional de establecimientos de comercio y adjudicarlos a los herederos máxime que dichos establecimientos tienen un avalúo comercial cada uno por separado indistintamente que el establecimiento de comercio lo conformen 7 elementos máxime que a la fecha se tuvieron en cuenta en el trabajo de partición multicitado solamente 2 elementos como se dijo anteriormente y a la vez en las pretensiones de la demanda donde se manifestó que se tuvieron en incólumes lo ya avaluado en el multicitado trabajo de partición, no diciendo con ello que lo que se avaluado y adjudico en ese entonces era los establecimientos de comercio CIGARROS PUYANA y CIGARROS NOEL asunto que es totalmente diferente, debiéndose adjudicar en la partición adicional dichos establecimientos de comercios en bloque es decir en su estado de unidad económica a voces del artículo 517 del código de comercio donde se colige que los establecimientos de comercios tienen su propia identidad jurídica independientemente de los elementos que lo componen a voces de los artículos 516 del código de comercio, el hecho de que el juzgado diga que los establecimientos de comercios ya se avaluaron no es cierto por lo descrito anteriormente siendo por ello haber sido factible dichos establecimientos de comercios como bienes mueble objeto de avalúo y partición adicional que no se ha hecho y que se pide que se adjudique a los herederos habiendo consignado unos avalúos a dichos establecimientos de comercios en la demanda impetrada de partición adicional de establecimiento de comercio en el RAD: 4771-1995 que ocupa a la vez se debe tener en cuenta que unas reacciones para pedir una partición adicional radiquen que se encuentra vigente contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA ubicado en ese entonces en la cra 18 #46- 66 de Bucaramanga y ahora en la cra 6ta #11-90 de Piedecuesta lo anterior para establecer a quien corresponde a prorrata de lo que se adjudique a cada heredero los correspondientes a los frutos civiles con respecto a los escano de arrendamiento del multicitado establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA para obviamente tener la titularidad sobre las cuotas partes de dicho establecimiento, bienes muebles que no se han adjudicado como establecimiento de comercio por lo anterior se está presentando según mi posición en un yierro jurídico asi diga el juzgado que está realizando un control de legalidad después de cuatro años de haberse tramitado el proceso decidiendo terminar el proceso según su posición jurídica que no comparto por eso pido se revoque la decisión objeto de inconformismo máxime como dije anteriormente los establecimientos de comercio tienen entidad jurídica propia independientemente de los objetos que la componen pido se tengan en cuenta las pruebas que se allegan en este recursos y las allegadas a la demanda de partición adicional de establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA y CIGARROS NOEL entre ellos el trabajo de partición y sentencia probatoria de patricio de fecha 20 de octubre de 2004 del juzgado cuarto de familia de Bucaramanga RAD: 4771-1995 , otra de las razones radica en que el suscrito acudió con la sentencia ejecutoriada aprobatoria de la partición y trabajo de partición de fecha 20 de octubre de 2004 a la cámara de comercio para registrarla ante la cámara de comercio para que se tuvieron en cuenta la adjudicación de los establecimientos de comercio CIGARROS PUYANA y establecimiento de comercio CIGARROS NOEL habiendo negado dicho registro manifestando los asesores jurídicos de la cámara de comercio que no se había adjudicado a los herederos los establecimientos de comercios CIGARROS PUYANA y CIGARROS NOEL y que no costaba ello en el multicitado trabajo de partición y que debía hacer la solicitud al juzgado de conocimiento para adjudicar dicho establecimientos de

comercio en cuotas partes a los herederos siendo de vital importancia seguir con el trámite de este proceso de partición adicional y poder registrarlo ante la cámara de comercio de la ciudad de Bucaramanga, no obstante si lo estiman pertinente pueden oficiar a la cámara de comercio con la sentencia aprobatoria de la partición y partición de fecha 20 de octubre de 2004 del juzgado 4 de familia y establecer que lo que dice el suscrito es cierto no debiendo quedar en el aire los establecimientos de comercios multicitados por el hecho de que solamente se avaluaron 2 elementos que conforman el establecimiento de comercio y se diga por ello que eso eran los establecimientos de comercio lo cual es totalmente errado por eso pido nuevamente se revoque la decisión objeto de inconformismo obviamente el objeto de inconformismo radica que por efecto espejo que no se aceptara la suspensión de la sentencia de partición adicional por prejudicialidad en razón a la decisión objeto de alzada quedando pendiente dicha decisión hasta tanto no se decida este recurso no obstante el suscrito allego certificación al juzgado cuarto de familia de Bucaramanga para que se suspendiera la sentencia hasta tanto no se decidiera la demanda de reconvención por indignidad en contra de Mercedes Rodríguez barajas que cursa en el juzgado sexto de familia de Bucaramanga en el RAD 2019-313 demanda de reconvención donde consta en las pretensiones de la demanda que se trasladen los efectos de la sentencia de indignidad a la partición o lo que se adjudique en el proceso de partición adicional que hasta entonces se adelanta en el juzgado cuarto de familia de Bucaramanga RAD: 4771-1995 siendo esta una de las razones para solicitar la suspensión de la partición adicional por lo anterior queda en suspenso la decisión con respecto a la prejudicialidad en el proceso de partición adicional de establecimiento de comercio CIGARROS PUYANA y CIGARROS NOEL rad : 4771-1995 que cursan en el juzgado cuarto de familia de Bucaramanga hasta la fecha DE HOY 27 de abril de 2022.

Atentamente



Luis Emilio Correa Rodríguez

CC 91223635

TP: 154539