

## **OFICIO 220-081958 DEL 18 DE ABRIL DE 2017**

### **ASUNTO: DIFERENCIA ENTRE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO Y LOCAL COMERCIAL**

Me refiero a su escrito radicado con el número 2017- 01-098458, mediante el cual formula a esta entidad una consulta, sobre el asunto de la referencia, en los siguientes términos:

1. Diferencias teóricas existentes entre los conceptos jurídicos de establecimiento de comercio y local comercial.
- 2 ¿El local comercial requiere de alguna formalidad legal para considerarse parte del establecimiento de comercio?
- 3 ¿Un local comercial puede ser cautelado, cuando la orden de apremio fue dirigida directamente al establecimiento de comercio, y no se ha realizado ningún tipo de registro del local comercial como parte del establecimiento de comercio?

Al respecto, es procedente efectuar las siguientes consideraciones jurídicas:

Sea lo primero precisar que de conformidad con el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el derecho de petición en la modalidad de consulta tiene por objeto conocer una opinión de carácter general y abstracto de la administración frente a los temas de su competencia, que como tal no es vinculante ni compromete la responsabilidad de la Entidad.

De ahí que aun cuando el tema sea más del resorte de la Superintendencia de Industria y Comercio, para los fines de su inquietud es pertinente remitirse a las normas que regulan la materia, de donde se tiene lo siguiente:

i) El artículo 515 del Estatuto Mercantil, 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 varias actividades comerciales.

De la simple lectura de la norma antes invocada se colige que el establecimiento de comercio es un conjunto de bienes organizados por el empresario en un sitio determinado para el desarrollo de sus actividades económicas, tales como supermercados, almacenes, bodegas, fabricas, plantas industriales, etc.

Por su parte, el artículo 516 ibídem, relaciona los elementos y bienes que forman parte del establecimiento de comercio, así:

- 1º) La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios.
- 2º) Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento.
- 3º) Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares.
- 4º) El mobiliario y las instalaciones.
- 5º) 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.
- 6º) El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y
- 7º) Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados.

ii) Ahora bien aunque no están reglamentados, por *“locales comerciales”* comúnmente se entienden aquellos locales donde funcionan establecimientos de comercio, esto es el lugar físico en el cual el comerciante tiene sus artículos o el conjunto de bienes que conforman el establecimiento de comercio, v. gr. puntos de venta, tiendas o comercio, que es el lugar donde se atiende a clientes de manera presencial, ya sea para vender productos o para prestarle algún servicio.

Se reitera que la ley no establece formalidades para que un local comercial pueda considerarse parte de un establecimiento de comercio. No obstante, es claro que el empresario puede ser propietario del local o bien gestionarlo en régimen de arrendamiento, en este último evento, el objeto específico del contrato de arrendamiento del local comercial es entregar el uso del inmueble que estará destinado para el desarrollo del establecimiento comercial, industrial o de servicios.

iii) Como se puede observar, el establecimiento de comercio y el local comercial son dos figuras que en sustancia son diferentes. Sin embargo, hay que tener en cuenta la finalidad que persiguen, ya que los conceptos pueden dar lugar a confusión. En términos generales es dable afirmar que el local comercial es el espacio físico donde se ofrecen bienes o servicios, en tanto que el establecimiento de comercio lo conforman las cosas, objeto o bienes utilizados para realizar la actividad comercial.

iv) En cuanto hace a la inquietud sobre los alcances de la medida cautelar dirigida al establecimiento de comercio, cabe señalar que el Código General del Proceso, en su artículo 599, hace referencia única y exclusivamente al embargo de bienes.

En efecto, la norma en mención consagra que desde la presentación de la demanda el ejecutante podrá solicitar el embargo y secuestro de bienes del ejecutado.

Así mismo, dispone que el juez al decretar el embargo y secuestros, podrá limitarlos a lo necesario; el valor de los bienes no podrá exceder el doble del crédito cobrado, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, salvo que se trate un solo bien o bienes afectados por hipoteca o prenda que garanticen aquél crédito, o cuando la división disminuya su valor o su venalidad.

Como se puede apreciar, la medida cautelar cobija los bienes del ejecutado, llamase bienes muebles e inmuebles. Sin embargo, es necesario considerar en cada caso la extensión de la orden impartida por el juez del conocimiento, la cual debe interpretarse restrictivamente y con sujeción a los términos de la providencia que la decreta, atendiendo entre otras las reglas del Código General del Proceso, que regula las cautelas.

En los anteriores términos, su solicitud ha sido atendida con el alcance previsto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.