



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):
Representante legal (o quien haga sus veces)
ALIANZA NOVUSS SAS LIQUIDADA
NIT 900.481.940-6
Carrera 14 No 89-48 oficina 501
ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRICTAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITE EL NO.
2-2019-20760
FECHA: 2019-03-29 17:53:53 FOLIOS: 1
ASUNTO: 4
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: ALIANZA NOVUSS SAS
TIPO: OFICIO SANIA
ORIGEN: EOHV - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Tipo de acto administrativo: Resolución No. 1005 del 29 de marzo de 2019
Expediente No 1-2017-45472

Dando cumplimiento al artículo Tercero del Auto No. 1005 del 29 de marzo de 2019 "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,


~~JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ~~
~~Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda~~

Lo enunciado en dos (2) folios

Proyectó Diana Carolina Baeza Ávila- Contratista SICV
Revisó: Carlos Andrés Sánchez- Contratista SICV.

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1005 DEL 29 DE MARZO DE 2019

Pág. 1 de 8

"Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Acuerdo 735 de 2019, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la Queja presentada por la señora **MÓNICA PAOLA LEÓN ROMERO**, en calidad de Representante Legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO CEDRO VITA**, ubicado en la Calle 143 No 17-35, de esta ciudad, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las áreas comunes del citado proyecto, en contra de la Sociedad Enajenadora **ALIANZA NOVUSS SAS-EN LIQUIDACIÓN** identificada con **NIT. 900.481.940-6**, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-45472 del 13 de junio de 2017, Queja No. 1-2017-45472 (Folios 1 al 12).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (**SIDIVIC**) con el que cuenta la entidad, se constató que la Sociedad Enajenadora **ALIANZA NOVUSS SAS-EN LIQUIDACIÓN** identificada con **NIT. 900.481.940-6**, es la responsable del proyecto de vivienda y le fue otorgado el Registro de Enajenación No. 2012128 (Folio 13).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, mediante los Oficios con Radicados Nos. 2-2017-51573 y 2-2017-51575 del 8 de julio de 2017 (Folios 15 y 16), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que se manifestara respecto de cada uno de los hechos e indicara si corregiría los mismos o no, señalándole un término de diez (10) días hábiles, así mismo, al quejoso se le informó la actuación llevada a cabo, sin que la sociedad enajenadora se haya pronunciado.

Que posteriormente, se elaboró un Concepto Técnico No. 18-814 del 26 de diciembre del 2018 (folios 25 y 26) que concluyó:



AUTO No. 1005 DE 29 DE MARZO DE 2019 Pág. 2 de 8

Continuación de la Resolución "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

" (...)Igualmente, Se realiza revisión de la Cámara de Comercio del enajenador y se puede establecer que la sociedad se encuentra cancelada.

De acuerdo con lo anterior, es necesario establecer que no es posible realizar la comunicación y debida notificación al investigado por cuanto el mismo ya se encuentra cancelado según se puede ver en la Cámara de Comercio anteriormente señalada (fol.21). y no se puede cumplir con lo establecido en el Decreto 572 de 2015, el cual establece lo siguiente:

"(...)

Artículo 4º. Requerimiento previo. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda o quien haga sus veces, correrá traslado al enajenador o arrendador, de la queja y de los documentos anexos, para que dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su recibo se manifieste sobre los hechos, indicando de manera puntual si dará solución a los mismos y, en caso afirmativo, señalando el término dentro del cual los solucionará.

Cuando la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda o quien haga sus veces, considere que el término propuesto por el enajenador o arrendador es excesivo o este guarde silencio sobre la información puesta a su consideración, se continuará con la actuación administrativa realizando la visita técnica de que trata el artículo quinto del presente Decreto.

"(...)"

Puesto que no hay como notificar al enajenador por los motivos antes señalados, no es posible adelantar la investigación por las presuntas deficiencias constructivas o desmejoramientos denunciados.
.."

Que conforme la información que reposa en el expediente, este Despacho verificó que, según el Certificado de Existencia y Representación legal correspondiente a la sociedad enajenadora, la Matrícula No. 2012128, fue cancelada el día 12 de diciembre de 2017, fecha en la que fue inscrito en el registro mercantil que: "mediante acta No. 010 del 10 de noviembre de 2017, por medio del cual se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad (...)" (folio 21).



Continuación de la Resolución *"Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"*

Que acorde lo expuesto, estima esta Subdirección que en virtud de los principios de eficacia, economía y celeridad, consagrados en el artículo 3° de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para efectos de definir la presente actuación no resulta necesario, eficiente o eficaz para la administración, agotar la etapa procesal consagrada en el parágrafo 2° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, atinente al término de traslado que se debe otorgar al investigado para que presente los alegatos de conclusión respectivos. Así las cosas, este Despacho procede a resolver la investigación administrativa, previo el siguiente:

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el Artículo 12 numeral 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° de artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2° y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el Art. 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: *"iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas*

X



AUTO No. 1005 DE 29 DE MARZO DE 2019 Pág. 4 de 8

Continuación de la Resolución "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

preventivas e imponer las correspondientes sanciones"

En atención a lo expuesto, resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora ALIANZA NOVUSS SAS- LIQUIDADA identificada con NIT. 900.481.940-6.

2. Oportunidad

Al valorar la procedencia de la actuación en comento, se identifica para el caso concreto, los momentos descritos en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanción. Esto es, la fecha de entrega del inmueble objeto de la queja, la cual no se pudo establecer en razón a que la sociedad investigada se encuentra liquidada.

3. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹(Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. DF. Jorge Arango Mejía.



Continuación de la Resolución *"Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"*

*que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."*²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los decretos distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital No. 572 de 2015).

4. Análisis probatorio y conclusión

Que el artículo 633 del Código Civil define la persona jurídica en los siguientes términos:

"Se llama persona jurídica, una persona ficticia capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente".

En ese orden de ideas, se tiene que la sociedad es una persona jurídica con capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones, y, por consiguiente, para ser parte en un proceso, atributo que conserva hasta tanto se liquide el ente.

Que una sociedad conforme a lo dispuesto en el Código de Comercio Colombiano termina con el registro de la cuenta final de liquidación (Art. 247 C. de Co., modificado por el Art. 31 de la Ley 1429 de 2010). Expresado lo anterior, se tiene que al desaparecer la persona jurídica y aprobada la cuenta final de su liquidación, es el momento en el cual desaparece o muere la persona jurídica.

² Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía

3



AUTO No. 1005 DE 29 DE MARZO DE 2019 Pág. 6 de 8

Continuación de la Resolución *"Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"*

Que el documento de disolución o aquel mediante el cual se da aprobación a la cuenta final de liquidación, según el caso, debe presentarse en la Cámara de Comercio con jurisdicción en el lugar donde la sociedad tiene su domicilio principal y tiene abiertas sucursales.

Que para el caso *sub-lite* la sociedad enajenadora **ALIANZA NOVUSS SAS LIQUIDADADA** identificada con **NIT. 900.481.940-6**, por ser un deber legal, por Acta No. 10 de la Asamblea de Accionistas del 10 de diciembre de 2017 aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad y realizó la inscripción del documento de liquidación ante la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá, el día 12 de diciembre de 2017 (Folio 21), lo que hace que las modificaciones surtan efectos frente a terceros a partir de la fecha de este registro.

Si bien es cierto, la Subdirección tiene competencia para adelantar actuaciones administrativas respecto de las sociedades que se encuentren en estado de liquidación, es pertinente aclarar que a partir del momento en que se aprueba e inscribe la cuenta final que da paso a la liquidación de dicha sociedad en la Cámara de Comercio del domicilio, se entiende que se extingue la persona jurídica y por ende, ésta pierde su capacidad para ser sujeto de derechos y contraer obligaciones, y por lo tanto, para ser parte en un proceso.

Siendo así, sería improcedente para esta Subdirección continuar adelantando la actuación contra un sujeto inexistente, como se presenta con la sociedad enajenadora **ALIANZA NOVUSS SAS LIQUIDADADA** identificada con **NIT. 900.481.940-6**.

Respecto de la responsabilidad que le atañe a las sociedades liquidadas, se ha pronunciado la Honorable Corte Constitucional, aduciendo que no es desde ningún punto de vista contrario a nuestro régimen constitucional el limitar los riesgos para favorecer los socios, sin embargo esta no es absoluta, no obstante como se expresó anteriormente este despacho perdió competencia para investigar a la sociedad enajenadora:

"(...) Es precisamente en su relatividad intrínseca, como producto de la necesidad de salvaguardar los derechos de los demás o de impedir su desarrollo abusivo como medio de defraudación o engaño, o en últimas, en interés de preservar la moral pública, la seguridad nacional, la seguridad jurídica y el orden público, que el legislador permite interponer acciones contra los socios de dichas sociedades, en casos especiales y excepcionales, previamente tipificados en la ley, con el propósito de responsabilizarlos directamente con su propio patrimonio frente algunas obligaciones. Así, por ejemplo, el artículo 207 de la Ley 222 de 1995, independientemente del contenido del contrato social, hace responsables a los socios que incurran en violación de la ley por la comisión de actos de defraudación frente a terceros. Dispone la norma en cita:



AUTO No. 1005 DE 29 DE MARZO DE 2019 Pág. 7 de 8

Continuación de la Resolución "Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"

"(...) Cuando los bienes de la liquidación sean insuficientes para cubrir el total de los créditos reconocidos y se demuestre que los socios utilizaron la sociedad para defraudar a los acreedores, serán responsables del pago del faltante del pasivo externo, en proporción a los derechos que cada uno tenga en la sociedad, La demanda deberá promoverse por el acreedor respectivo y se tramitará por el proceso ordinario (...)"

La responsabilidad aquí establecida se hará exigible sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar y sin consideración al tipo societario (...)"¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto). (...)"

Que en razón a que, culminado el trámite liquidatorio de una sociedad anónima, la persona jurídica se extingue, este Despacho cerrará la investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora ALIANZA NOVUSS SAS LIQUIDADA identificada con NIT. 900.481.940-6, en atención a lo preceptuado en el artículo sexto del referenciado Decreto Distrital No. 572 de 2015, toda vez que conforme a la consulta realizada en el "Informe de Verificación de Existencia y Representación Legal" a través del Servicio de Información Empresarial de la misma, la sociedad enajenadora denunciada, ya se encuentra liquidada y jurídicamente dejó de existir.

No obstante, lo anterior, el Quejoso podrá acudir a otras instancias judiciales o extrajudiciales, a efectos de hacer valer sus derechos frente a la sociedad enajenadora hoy liquidada.

Que, como consecuencia de lo anterior, se procederá a ordenar el archivo de la actuación administrativa adelantada en contra de la sociedad mencionada.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa, contra la Sociedad Enajenadora ALIANZA NOVUSS SAS LIQUIDADA identificada con NIT. 900.481.940-6, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la Investigación Administrativa con Radicado No. 1-2017-45472 del 13 de junio de 2017, por las razones expuestas en la parte motiva



AUTO No. 1005 DE 29 DE MARZO DE 2019 Pág. 8 de 8

Continuación de la Resolución *"Por el cual se abstiene de abrir investigación y se ordena su archivo"*

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **ALIANZA NOVUSS SAS LIQUIDADA** identificada con NIT. 900.481.940-6.

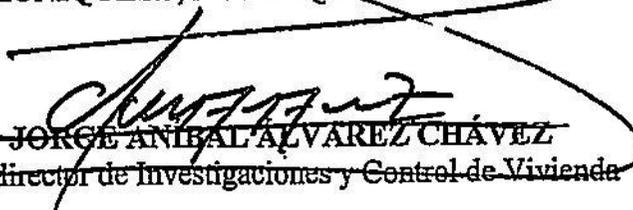
ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente auto a la **MÓNICA PAOLA LEÓN ROMERO**, en calidad de Representante Legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO CEDRO VITA**, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho, y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los cuales podrá interponer por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

Dado en Bogotá, a los veintinueve (29) días del mes de marzo de dos mil diecinueve (2019).

COMUNÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


~~JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ~~
~~Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda~~