

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**SANCHEZ RODRIGUEZ JORGE ANTONIO**  
**Representante Legal (o quien haga sus veces)**  
**JYV INMOBILIARIA S A S**  
**CALLE 96 No. 11 - 40 ESTE**  
**BOGOTA, D.C. / BOGOTA**

**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA**  
**SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**  
**AL RESPONDER CITAR EL NR.**

**2-2020-05882**

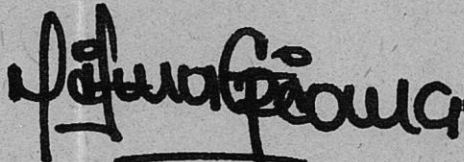
FECHA: 2020-02-25 15:50 PRO 648145 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 3  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
DESTINO: JYV INMOBILIARIA SAS  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación **RESOLUCIÓN No. 227 del 05 de febrero de 2020**  
Expediente No. **3-2018-00618-625**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **SEGUNDO** de la **RESOLUCIÓN No. 227 del 05 de febrero de 2020**, "*por la cual se cierra y archiva una investigación administrativa*", atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diana Carolina Merchán Baquero - Profesional Universitario Grado Doce SIVCI*

ANEXO: Lo enunciado en 3 folios.

**RESOLUCIÓN No. 227 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020**  
*“Por la cual se cierra y archiva una investigación administrativa”*

**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 facultades conferidas por los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, Decreto Distrital 121 de 2008, 572 de 2015, Ley 1437 de 2011, Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y

**CONSIDERANDO:**

Que la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decreto Nacional y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Que la Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana 820 de 2003 artículos 8, 32 y 33, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, es competente para conocer de:

- *Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- *Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.*
- *Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- *Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.*
- *Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.*
- *Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control.*

b) Función de control, inspección y vigilancia:

**RESOLUCIÓN No. 227 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020**

Pág. 2 de 6

*Continuación de la resolución. "Por la cual se cierra y archiva una investigación administrativa"*

*Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*

- 1. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
- 2. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.*
- 3. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.*

Las presentes actuaciones administrativas se iniciaron por comunicación llevada a cabo por medio de memorando interno remitido a este Despacho por parte de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat en la cual se indica sobre la no presentación del informe de arrendador con corte 31 de diciembre de 2016 por parte de la sociedad **JYV INMOBILIARIA SAS** identificada con NIT 900868464-4 y matrícula de arrendador No. 20150169.

Teniendo en cuenta las atribuciones legales y reglamentarias otorgadas a este Despacho, se procedió a avocar conocimiento y se dio apertura formal a la investigación por medio del **Auto 3268 de 3 de septiembre de 2018**. El citado acto administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 66 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, por aviso el 28 de agosto de 2019 (Folio 24).

La investigada no presentó descargos frente al Auto de Apertura.

Continuando con las etapas procesales, este Despacho emitió Auto No 4751 del 13 de noviembre de 2019 "Por el cual se da trámite a una investigación administrativa", indicándole el término para allegar los alegatos de conclusión de conformidad a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 12 del Decreto 572 de 2015. Revisado el sistema de correspondencia de esta Entidad, como el expediente en físico, se encuentra que la investigada no presentó alegatos de conclusión.

Aunado a lo anterior, conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa, el decretarse de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo que pone fin a la actuación a las existentes y obrantes dentro del mismo, así mismo la decisión de fondo que acá se tomara, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

Que se procedió a verificar el estado de Existencia y Representación Legal ante RUES, de la Sociedad

RESOLUCIÓN No. 227 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 3 de 6

*Continuación de la resolución. "Por la cual se cierra y archiva una investigación administrativa"*

**JYV INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900868464-4 y matrícula de arrendador No. 20150169.**

Encontrándose con que la investigada se encuentra cancelada desde el 03 de enero de 2019 (folio 37), conforme narra el certificado *"Que el acta No. 03 de la asamblea de accionistas del 17 de diciembre de 2018, por medio de la cual se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad fue inscrita el 03 de enero de 2019, bajo el número 02411094 del libro IX"*.

Por las razones expuestas, y encontrándose garantizado el derecho de defensa y el debido proceso, se procede a efectuar el siguiente:

#### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección si la sociedad **JYV INMOBILIARIA SAS** identificada con NIT **900868464-4** y matrícula de arrendador No. **20150169**, incumplió con las obligaciones emanadas de la actividad de arrendador tal y como es la presentación de los informes de arrendador correspondientes a la vigencia 2016.

De otro lado, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente *"(...) la jurisprudencia constitucional ha insistido que para el desarrollo de cualquier actuación judicial o administrativa, la garantía del debido proceso exige (i) la existencia de un procedimiento previamente establecido en la ley, de manera que este derecho fundamental constituye un desarrollo del principio de legalidad, garantizando un límite al poder del Estado, en especial, respecto del ius puniendi, de manera que se deban respetar las formas propias de cada juicio y la garantía de todos los derechos fundamentales, preservando por tanto "valor material de la justicia (...)"*.

Razón por la cual este despacho, previo a realizar el procedimiento sancionatorio, contra la Sociedad **JYV INMOBILIARIA SAS** identificada con NIT **900868464-4** y matrícula de arrendador No. **20150169** verificó su estado de Existencia y Representación Legal y conforme a los registros que aparecen en la Cámara De Comercio de Bogotá, la sociedad se encuentra cancelada.

Ahora bien, conforme lo que indica inciso primero del artículo 222 del Código de Comercio cuando una empresa entra en proceso de liquidación de su patrimonio social, durante ese lapso la sociedad conserva

**RESOLUCIÓN No. 227 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020**

Pág. 4 de 6

*Continuación de la resolución. "Por la cual se cierra y archiva una investigación administrativa"*

su personalidad jurídica para continuar con todos los actos tendientes a su inmediata liquidación, circunstancia que se registra en el Certificado de Existencia y Representación Legal.

Así mismo y frente a este hecho de extinción de la personalidad jurídica o capacidad jurídica de las sociedades comerciales, el Consejo de Estado ha señalado lo siguiente:

*"(...)*

*Para el caso de las sociedades mercantiles, el ordenamiento legal somete a inscripción ante las cámaras de comercio respectivas, entre otros actos, la constitución, reformas estatutarias y las escrituras de disolución y liquidación de las sociedades.*

*Es necesario distinguir la extinción de la personalidad en sí, es decir, la capacidad jurídica, de la extinción del substrato material (patrimonio social). El término disolución se refiere en forma especial a la extinción de la personalidad, y el vocablo liquidación, a la extinción patrimonio social.*

*En este 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 y se apruebe la cuenta final de su liquidación, que es el momento en el cual desaparece o muere la persona jurídica.*

*Hechas las anteriores precisiones y toda vez que la parte actora, por haber ejercido actividad comercial estaba sometida al régimen probatorio del derecho mercantil, debía acreditar su existencia y representación legal mediante el correspondiente registro expedido por la cámara de comercio, en la que conste, entre otros aspectos, la constancia de que "la sociedad no se halla disuelta" (artículo 117 ibidem)."*

De acuerdo con el artículo 54 del Código General del proceso, "Las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos [...] Cuando la persona jurídica se encuentre en estado de liquidación deberá ser representada por su liquidador." Se desprende de lo anterior, que las personas jurídicas de derecho privado deben acreditar no solo su existencia y su normal funcionamiento, lo mismo que el poder y mandato de sus gestores. En síntesis, deben demostrar su propia personalidad y la personería de quienes la administran. De otro lado, las personas jurídicas de derecho privado se dividen en civiles y comerciales, éstas últimas adquieren personería jurídica a través del otorgamiento del instrumento público de constitución, acto por el cual se individualiza y separa de quienes la crearon en razón a que surge como un ente jurídico independiente. Es necesario distinguir la extinción de la personalidad en sí, es decir, la capacidad jurídica, de la extinción del substrato material (patrimonio social). El término

RESOLUCIÓN No. 227 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020 Pág. 5 de 6

*Continuación de la resolución. "Por la cual se cierra y archiva una investigación administrativa"*

disolución se refiere en forma especial a la extinción de la personalidad, y el vocablo liquidación, a la extinción patrimonio social. En este 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 y se apruebe la cuenta final de su liquidación, que es el momento en el cual desaparece o muere la persona jurídica.

De esta forma y según se desprende de la Ley, la Jurisprudencia y la Doctrina, y al encontrarse plenamente demostrado que su estado de Existencia y Representación Legal y conforme a los registros que aparecen en la Cámara De Comercio de Bogotá es **liquidado**, no es posible la continuación del presente proceso administrativo sancionatorio contra la sociedad **JYV INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900868464-4 y matrícula de arrendador No. 20150169**

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

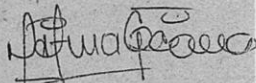
**ARTÍCULO PRIMERO:** Círrrese y archívese la investigación administrativa adelantada en contra de Sociedad **JYV INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900868464-4 y matrícula de arrendador No. 20150169** por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Comunicar el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la Sociedad **JYV INMOBILIARIA SAS identificada con NIT 900868464-4 y matrícula de arrendador No. 20150169**.

**ARTÍCULO TERCERO:** Contra el presente Acto no procede recurso alguno y rige a partir de la fecha de su expedición.

**COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los cinco (5) días del mes de febrero de dos mil veinte (2020)



**MILENA INÉS GUEVARA TRIANA**  
**Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda**

Elaboró y Revisó: Martha Isabel Bernal Aguirre— Profesional especializado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda