

Bogotá D.C.,

Señor (a):

**Representante Legal (o quien haga sus veces)**  
**PASADENA 103 S A S**  
**CALLE 24 D NO. 40 08**  
**BOGOTÁ D.C**  
Telefono: NA

**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ**  
**SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT**  
**AL RESPONDER CITAR EL NR.**

**2-2020-04263**

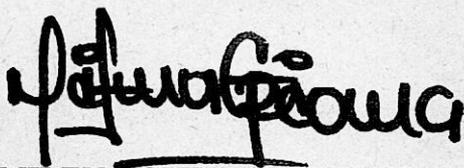
FECHA: 2020-02-10 15:06 PRO 644376 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 4  
ASUNTO: COMUNICACIÓN  
DESTINO: PASADENA 103 S.A.S.  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación **RESOLUCION No. 224 del 05 de febrero de 2020**  
Expediente No. 1201108575

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** de la **RESOLUCION No. 224 del 05 de febrero de 2020**, "*Por la cual se revoca de oficio la Resolucion No. 218 del 25 de febrero de 2014*", 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 SIVCWA*

ANEXO: Lo enunciado en 4 folios.

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



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**  
SECRETARÍA DEL HABITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No. 224 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020

*“Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014”*

### LA SUBDIRECTORA 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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

### CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, mediante Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014 sancionó a la sociedad enajenadora **PASADENA 103 S.A.S LIQUIDADA**, identificada con NIT.9002729891, representada en su momento por su liquidador (o quien haga sus veces) el señor **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO**, con multa por valor de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00) M/CTE que indexados correspondían a TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS (\$35.715.270.00) M/CTE, actuación que se desplegó con relación a la queja de radicado No. 1201108575-1 del 18 de abril de 2011.

Que así mismo al enajenador se le impuso la orden de acogerse a la normatividad infringida, para lo cual dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se ajustara a las normas transgredidas, solucionando de manera efectiva y suficiente, los hechos correspondientes a: “4. *La rampa vehicular que conduce del primer piso al sótano, no está con la pendiente necesaria,* 6. *El piso de la terraza comunal esta ondulado,* 8. *Según plano del primer piso del edificio Pasadena 103, sellado en curaduría No.4 el 29 de abril de 2010, este tiene en la parte superior una zona verde, un biciclero y una terraza abierta. Solo está la terraza,* 9. *Según plano del primer piso del edificio Pasadena 103, sellado en curaduría No. 4 el 29 de abril de 2010, el muro de terraza que colinda con el vacío del costado norte del edificio Pasadena 103, va hasta encontrarse con el salón social, en la actualidad está con un espacio a 50 cm,* 10. *Según plano de fachada anterior, ...el edificio está a nivel de piso, con puerta de garaje al costado norte del mismo, puerta peatonal en la mitad reja entre el muro del costado sur del edificio y el costado sur de la puerta peatonal. Dicha reja entre el muro del costado sur del edificio y el costado sur de la puerta peatonal. Dicha reja es recta y no curva saliendo por fuera de la fachada,* 11. *Según planos de los pisos 2, 3, 4 y 5, .... Los pasillos de las escaleras que comunican dichos pisos, tienen la entrada de la luz a través de ventanas y no de rejillas en tubos horizontales,* 12. *“la puerta vehicular tendría un motor eléctrico y* 14. *“Placa del piso del sótano, presenta*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No.224 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 2 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014*”

*desprendimientos*” contenidos en los informes de verificación de hechos No. 11/1338 del 8 de junio de 2011 y 1055 del 15 de octubre de 2013 (Fols. 38 a 44 y 121 a 123) emitidos por este Despacho.

Que mediante Resolución No. 634 del 7 de abril de 2015 se resolvió recurso de reposición y subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014, al cual decidido no reponer la resolución recurrida.

Que mediante Resolución No.1046 del 24 de julio de 2015 se resolvió el recurso de apelación, el cual resolvió confirmar en todas sus partes la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014.

Que revisado el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, relacionado a la sociedad **PASADENA 103 S.A.S LIQUIDADA**, identificada con NIT.9002729891, representada en su momento por su liquidador (o quien haga sus veces) el señor **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO**, se evidenció que mediante Acta No. 8 de la Asamblea de Accionistas del 4 de mayo de 2012, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, debidamente inscrita el día 24 de mayo de 2012, bajo el No. 01636608 del libro IX.

Que mediante Auto 4957 del 29 de noviembre de 2019 se ordena la reconstrucción del expediente 1201108575-1 del 18 de abril de 2011, conforme a la normatividad que rige la materia y guardando el debido procedimiento para ello.

Que al evidenciarse que la sociedad **PASADENA 103 S.A.S LIQUIDADA**, identificada con NIT.9002729891, representada en su momento por su liquidador (o quien haga sus veces) el señor **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO**, se encuentra liquidada desde la aprobación de la cuenta final de liquidación que data del 2012, es necesario para este despacho entrar a analizar la pertinencia y conducencia de proferir revocatoria de oficio sobre la Resolución sanción No. 218 del 25 de febrero de 2014, previo los siguientes:

### RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

#### 1. Procedencia:

La revocatoria de los actos administrativos se encuentra regulada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No.224 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 3 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014*”

Ésta procede tanto para actos administrativos de carácter general como particular, siempre y cuando se presenten las siguientes causales que se encuentran contenidas en el artículo 93, que establece:

*“...Artículo 93. Causales de revocación. Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:*

- 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.*
- 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
- 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona...”*

### 2. Oportunidad

De conformidad con este principio de orden Constitucional y legal se trae para el caso en concreto lo ordenado en el artículo 95 la Ley 1437 de 2011 que establece:

*“...Artículo 95. Oportunidad. La revocación directa de los actos administrativos podrá cumplirse aun cuando se haya acudido ante la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, siempre que no se haya notificado auto admisorio de la demanda. (...)*

*Contra la decisión que resuelve la solicitud de revocación directa no procede recurso...”*

Por lo que, respecto del asunto, el despacho encuentra procedente pronunciarse frente a la Revocatoria de la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014, expedida por la Subdirección de Investigaciones y Control de vivienda.

### 3. Competencia

Dispone el artículo 93 del C.P.A.C.A que los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte.

A su turno, el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008 *"Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat"*, señala entre las funciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No.224 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 4 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014*”

*“(…) b. Expedir los actos administrativos que sean necesarios para tramitar, sustanciar y resolver las investigaciones y las demás actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control a las actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de vivienda. Estas facultades comprenden las de imponer sanciones, impartir órdenes, decretar medidas preventivas, resolver recursos, entre otras. (…)”*

Que, conforme a las funciones asignadas a este Despacho, corresponde dar trámite a dichas actuaciones contra las Resoluciones proferidas por la misma, en tanto estas se presenten o desarrollen conforme lo expuesto en los artículos anteriormente mencionados.

### 4. ANÁLISIS DEL DESPACHO

Esta Subdirección se permite manifestar previa verificación de las actuaciones obrantes como acervo probatorio en el presente expediente, que la sociedad **PASADENA 103 S.A.S LIQUIDADADA**, identificada con NIT.9002729891, representada en su momento por su liquidador (o quien haga sus veces) el señor **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO**, mediante Acta No. 8 de la Asamblea de Accionistas del 4 de mayo de 2012, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, debidamente inscrita el día 24 de mayo de 2012, bajo el No. 01636608 del libro IX, por lo cual se establece que la mencionada sociedad se encuentra liquidada. razón por la cual este despacho se permite analizar la pertinencia y conducencia de proferir revocatoria de oficio sobre la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014.

En relación con lo anterior, es pertinente para el Despacho observar los pronunciamientos realizados por el Consejo de Estado, sobre el tema de la extinción de la personalidad jurídica o capacidad jurídica de las sociedades comerciales, señalando 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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No.224 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 5 de 8

Continuación de la Resolución “*Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014*”

*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 ibídem).”<sup>1</sup>*

Al respecto es preciso anotar, que cuando una empresa entra en proceso de liquidación de su patrimonio social, lapso durante el cual la sociedad conserva su personalidad jurídica para continuar con todos los actos tendientes a su inmediata liquidación, (inciso primero del artículo 222 del Código de Comercio), su existencia continúa latente, hasta tanto se apruebe la cuenta final de liquidación, y en este caso al encontrarse la sociedad liquidada como consecuencia se entiende extinta.

Así las cosas, es pertinente aclarar que esta Subdirección cumple 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, definiendo como persona jurídica “(...) una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representada judicial y extrajudicialmente (...)”<sup>2</sup>, siendo la prueba idónea de su existencia “(...) el certificado expedido por la Cámara de Comercio del domicilio social (...)”<sup>3</sup>. Por lo anterior, se evidencia que ésta ha desaparecido del mundo jurídico y por ende, del tráfico mercantil como persona jurídica, ya que no puede de ninguna manera seguir actuando, ejerciendo derechos y adquiriendo obligaciones, diferente al caso en que la mencionada sociedad se encontrara disuelta o en estado de liquidación.

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

<sup>1</sup> Consejo de Estado. Sección Cuarta. Sentencia de fecha 11 de junio de 2009. Radicación No. 08 001 12 33 1000 2004 02214 01 (16319). Actor: UNIÓN INDUSTRIAL FERRETERA LTDA EN LIQUIDACIÓN. Consejero Ponente: Dr. Hugo Fernando Bastidas Bárcenas.

<sup>2</sup> Artículo 633 del Código Civil

<sup>3</sup> Artículo 117 del Código de Comercio



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No.224 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 6 de 8

Continuación de la Resolución ““*Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014*”

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 la labor de cobro de la multa impuesta y la orden de hacer impartida en la Resolución 218 del 25 de febrero de 2014, pues la sociedad desapareció de la vida jurídica antes de la ejecutoria de la resolución sancionatoria.

Pues denótese, que la liquidación de la sociedad **PASADENA 103 S.A.S LIQUIDADADA**, identificada con NIT.9002729891, representada en su momento por su liquidador (o quien haga sus veces) el señor **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO** sucedió el día 24 de mayo de 2012 con la inscripción de la aprobación de la cuenta final de liquidación y consecuente cancelación de la matrícula mercantil, encontrándose esta ya liquidada para el momento de la expedición de la resolución sanción.

Respecto de la responsabilidad que les 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:*

**“(…) 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,**



## RESOLUCIÓN No.224 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 7 de 8

Continuación de la Resolución ““Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014”

**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 (...)*”<sup>4</sup> (Subrayas y negrillas fuera de texto).

(...)”

Por lo anterior, debe el Despacho señalar que las sociedades enajenadoras pueden liquidarse a pesar de sus obligaciones contractuales y demás responsabilidades pendientes, puesto que la libertad de empresa que les cobija así les permite, no las exime de realizar un proceso liquidatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 225 y s.s. del Código de Comercio, adelantando un proceso transparente y previendo las contingencias futuras derivadas de sus obligaciones contractuales.

Así las cosas, una vez finiquitado el proceso de liquidación de la sociedad mediante la inscripción de la cuenta final de liquidación, la sociedad dejó de tener existencia jurídica y capacidad para adquirir derechos y obligaciones, en consecuencia, no hay persona jurídica contra quién hacer efectiva las manifestaciones de la administración en la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014, y por ende, a quién imputarle el incumplimiento normativo objeto de la queja. En consecuencia, no es pertinente que el Despacho continúe el trámite de cobro de la sanción y seguimiento de la orden impuesta.

En este orden de ideas, la sociedad enajenadora **PASADENA 103 S.A.S LIQUIDADA**, identificada con NIT.9002729891, desapareció de la vida jurídica, razón por la cual, no es posible continuar con el cobro de la sanción seguimiento de la orden impuesta, por lo tanto, cesaron sus obligaciones frente a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, y en consecuencia, se ordenará por parte de este Despacho la revocatoria de la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014 y el posterior cierre y archivo de la investigación administrativa, no obstante, a lo anterior es válido expresarle a la parte quejosa que puede adelantar las acciones que considere pertinentes ante otras instancias judiciales en defensa de sus derechos.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

<sup>4</sup> Sentencia C-865 del 7 de septiembre de 2004, M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## RESOLUCIÓN No.224 DEL 05 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 8 de 8

Continuación de la Resolución ““Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014”

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Revocar la Resolución No. 218 del 25 de febrero de 2014 “Por la cual se impone una sanción y se impone una orden” a la sociedad enajenadora **PASADENA 103 S.A.S LIQUIDADA**, identificada con NIT.9002729891, representada en su momento por su liquidador (o quien haga sus veces) el señor **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO**, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

**ARTICULO SEGUNDO:** Cerrar y archivar la investigación administrativa radicada bajo número 1201108575-1 del 18 de abril de 2011, adelantada contra la Sociedad enajenadora **PASADENA 103 S.A.S LIQUIDADA**, identificada con NIT.9002729891, representada en su momento por su liquidador (o quien haga sus veces) el señor **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO**.

**ARTICULO TERCERO:** Comunicar el contenido de esta resolución a la sociedad **PASADENA 103 S.A.S LIQUIDADA**, identificada con NIT.9002729891, representada en su momento por su liquidador (o quien haga sus veces) el señor **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO**.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar el contenido de esta resolución al administrador y/o representante legal del proyecto de vivienda EDIFICIO PASADENA 103 P-H, de esta ciudad

**ARTÍCULO QUINTO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra esta no procede ningún recurso.

Dada en Bogotá, a los cinco (05) días del mes febrero de dos mil veinte (2020).

**COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.**

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