



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

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

2-2021-37636

FECHA: 2021-07-19 15:26 PRO 731546 FOLIOS: 1
ANEXOS: 3

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
321 DE 05/05/2021 EXPEDIENTE
3-2018-04608-537

DESTINO: RODOLFO ZAMBRANO INMOBILIARIA E U

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Bogotá D.C.

Señor

Representante legal (o quien haga sus veces)

**RODOLFO ZAMBRANO INMOBILIARIA EMPRESA UNIPERSONAL LA CUAL SE PODRA
LLAMAR RZ INMOBILIARIA EU**

DG 182 # 19-75 Apt 11404

Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **Resolución 321 del 05 de mayo de 2021**

Expediente No. **3-2018-04608-537**

Respetado Señor:

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **Resolución No. 321 del 05 de mayo de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente acto no procede recurso alguno y rige a partir de la fecha de su expedición.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Juan David Bedoya – Contratista SIVCV

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV

Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV

Anexo: 3 Folios

RESOLUCIÓN No. 321 DE 05 DE MAYO DE 2021

Pág. 1 de 6

*“Por la cual se cierre una investigación Administrativa”***LA SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, la Ley 1437 de 2011, reformada parcialmente por la Ley 2080 de 2021 y, demás normas concordantes

CONSIDERANDO

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control De Vivienda, ejerce funciones de inspección, vigilancia y control, las cuales recaen sobre las personas naturales y jurídicas que realicen actividades anuncio, captación de recursos, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda en el Distrito Capital, conforme lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, el Decreto 2391 de 1989, la Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 735 de 2019, los Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015 y demás normas concordantes.

El Decreto Distrital No. 572 de 2015 regula el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat relacionadas con el trámite de las Actuaciones Administrativas respecto a las investigaciones que se eleven por incumplimiento de las obligaciones de las personas que desarrollan la actividad de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda

De ahí que, el artículo 13 del Decreto 572 de 2015 establece que *“Vencido el periodo probatorio (...) La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, proferirá decisión de fondo o el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al vencimiento del término para la presentación de los alegatos.”*

Así mismo, de acuerdo a lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a efectos de que los procedimientos se adelanten dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas.

De otra parte, el Gobierno Nacional a través de Ministerio de Salud procedió a declarar la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional declarada mediante Resolución No. 385, prorrogado a su vez por las Resoluciones 844, 1462, 2230 de 2020 y 222 de 2021 hasta el 31 de mayo de 2021.

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del curso anual término que fue prorrogado en Resolución 844 del

RESOLUCIÓN No. 321 DE 05 DE MAYO DE 2021

Pág. 2 de 6

“Por la cual se cierre una investigación Administrativa”

26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. *Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 “Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat”*,
2. *Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 “Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020”*
3. *Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 “Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020”*
4. *Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.*
5. *Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 “Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, en los siguientes términos:*

“Artículo 1º. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:

“Artículo 2º. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero.” (Subraya fuera de texto).

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *“Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad”,* se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

RESOLUCIÓN No. 321 DE 05 DE MAYO DE 2021

Pág. 3 de 6

*“Por la cual se cierre una investigación Administrativa”***ANÁLISIS DEL DESPACHO**

Mediante comunicación realizada por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, según memorando interno No. 3 -2018-04608 del 29 de agosto de 2018 (folios 1 y 2), se informó a esta Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat el presunto incumplimiento del deber legal de presentación del informe de sus actividades de intermediación comercial entre Arrendadores y Arrendatarios o arrendamiento de inmuebles propios o de terceros destinados a vivienda urbana en el Distrito Capital Bogotá, correspondientes a la vigencia anual del 2017, con corte a 31 de diciembre, por parte de la sociedad **RODOLFO ZAMBRANO INMOBILIARIA EMPRESA UNIPERSONAL LA CUAL SE PODRA LLAMAR ABREVIADAMENTE R Z INMOBILIARIA EU**, identificada con el Nit.900.037.919-8 y matrícula de arrendador No. 2005159, actuación Administrativa que se encuentra registrada bajo el expediente No. 3 -2018-04608-537.

Por lo anterior y en cumplimiento al principio del debido proceso protegido constitucionalmente (art. 29), la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, expidió el **Auto de Apertura No. 2090 del 13 de mayo de 2019**, a fin de determinar el presunto incumplimiento del deber legal por parte de la sociedad **RODOLFO ZAMBRANO INMOBILIARIA EMPRESA UNIPERSONAL LA CUAL SE PODRA LLAMAR ABREVIADAMENTE R Z INMOBILIARIA EU**, identificada con el Nit.900.037.919-8, al deber legal señalado en el literal a) del artículo 31 de la Resolución 1513 de 2015 de la Secretaría Distrital del Hábitat.

El citado **Auto No. 2090 de 2019**, fue notificado el 30 de septiembre de 2020, mediante Aviso según radicado No. 2-2020-29586 de 2020, en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 68 ibídem (Radicado No. 2-2019-29532 de 2019).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de Procesos y Documentos FOREST de esta Secretaría, se evidencia que la sociedad **RODOLFO ZAMBRANO INMOBILIARIA EMPRESA UNIPERSONAL LA CUAL SE PODRA LLAMAR ABREVIADAMENTE R Z INMOBILIARIA EU**, identificada con el Nit.900.037.919-8, no ejerció su derecho de defensa, por cuanto no presentó descargos frente al Auto de apertura de investigación, como tampoco solicitó que se decretara prueba alguna dentro de la presente investigación.

Que acorde a lo expuesto, estima la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la secretaria del Hábitat, que, en virtud de los principios consagrados en el Código de Procedimiento Administrativo, artículo 3º: (...)” *Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.*” – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo esto como garantía a los administrados de acceder a un proceso justo y adecuado, de tal manera que la afectación o la privación de ciertos bienes jurídicos por parte del Estado, no pueda hacerse con detrimentos en sus derechos fundamentales.

RESOLUCIÓN No. 321 DE 05 DE MAYO DE 2021

Pág. 4 de 6

“Por la cual se cierre una investigación Administrativa”

Como quiera que el Auto No. 2090 del 13 de mayo de 2019, decretó la apertura de la investigación administrativa, es dable mencionar que una vez consultado el certificado de existencia y representación legal de la sociedad **RODOLFO ZAMBRANO INMOBILIARIA EMPRESA UNIPERSONAL LA CUAL SE PODRA LLAMAR ABREVIADAMENTE R Z INMOBILIARIA EU**, identificada con el Nit.900.037.919-8, esta se declaró liquidada, actuación que fue inscrita el 10 de febrero de 2020 bajo el No. 02551287 del libro IX.

Es así, como esta Subdirección estima conveniente precisar que la liquidación^o de una sociedad mercantil tiene como efecto principal la pérdida de la capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones que ostentan las personas jurídicas, conforme lo define el artículo 633 del Código Civil en los siguientes términos:

“ARTICULO 633. DEFINICION DE PERSONA JURIDICA Se llama persona jurídica, una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.”

Así mismo, las personas naturales o jurídicas pueden ser parte de un proceso, si tienen la capacidad de disponer de sus derechos para comparecer por sí mismas a la respectiva actuación, es decir, que para el caso particular el hecho de que la sociedad arrendadora se encuentre liquidada impide que la misma, pueda ser parte dentro del proceso administrativo sancionatorio que adelanta esta Subdirección por infracción a las normas que regulan el régimen de enajenación de vivienda. En ese sentido, como la liquidación de una sociedad suprime la capacidad de la persona jurídica para ser sujeto de derechos y obligaciones, y por consiguiente, para ser parte en un proceso, jurídicamente resulta improcedente adelantar una investigación de carácter administrativo en contra de la sociedad **RODOLFO ZAMBRANO INMOBILIARIA EMPRESA UNIPERSONAL LA CUAL SE PODRA LLAMAR ABREVIADAMENTE R Z INMOBILIARIA EU**, identificada con el Nit.900.037.919-8 y matrícula de arrendador No. 2005159, pues la misma es inexistente como sujeto pasivo dentro de la eventual actuación administrativa.

Por su parte, conviene traer a colación el contenido del artículo 222 del Código de comercio, norma que respecto a la liquidación de las sociedades establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 222. EFECTOS POSTERIORES A LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD. Disuelta la sociedad se procederá de inmediato a su liquidación. En consecuencia, no podrá iniciar nuevas operaciones en desarrollo de su objeto y conservará su capacidad jurídica únicamente para los actos necesarios a la inmediata liquidación. (...)”

De la norma trascrita, se deduce que la sociedad presenta dos momentos determinados en la ley. El primero acontece desde la constitución hasta el periodo en que llega al estado de disolución; a su vez, el segundo ocurre a partir de la disolución de la sociedad, hasta la liquidación de su patrimonio y consecuente extinción de la persona jurídica como sujeto capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, evento que sólo sucede con la inscripción en el registro mercantil del acta contentiva de la cuenta final de liquidación, momento a partir del cual la sociedad desaparece del tráfico mercantil y jurídico.

Así las cosas, verificado el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, se tiene que la sociedad **RODOLFO ZAMBRANO INMOBILIARIA EMPRESA UNIPERSONAL LA CUAL SE PODRA LLAMAR ABREVIADAMENTE R Z INMOBILIARIA EU** identificada con el Nit.900.037.919-8 y matrícula de arrendador No.

RESOLUCIÓN No. 321 DE 05 DE MAYO DE 2021

Pág. 5 de 6

“Por la cual se cierre una investigación Administrativa”

2005159, se declaró liquidada según documento privado del 07 de febrero de 2020, por la cual se aprobó la cuenta final de liquidación, inscrita el 10 de febrero de 2020, fecha en la además fue cancelada la matrícula mercantil No. 1497353 que correspondía a la sociedad en comento.

En relación a lo anterior, mediante Concepto 220-200886 de 12 de diciembre de 2015, la Superintendencia de Sociedades manifestó lo siguiente:

“como quiera que su solicitud se dirige a determinar si la cancelación de la matrícula mercantil por si misma conduce a que la sociedad cuya matrícula mercantil fue cancelada pierda capacidad jurídica para contratar, la respuesta en concepto de esta Oficina sería afirmativa, en el entendido que para el caso de las sociedades comerciales la cancelación definitiva de la matrícula mercantil sólo procede cuando previamente se ha inscrito la cuenta final de liquidación, momento a partir del cual la sociedad pierde la calidad de comerciante y como consecuencia de la liquidación, desaparece como persona jurídica para todos los efectos a que haya lugar.” (Subrayado fuera de texto).

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 manera que, 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

RESOLUCIÓN No. 321 DE 05 DE MAYO DE 2021

Pág. 6 de 6

“Por la cual se cierre una investigación Administrativa”

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 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 **RODOLFO ZAMBRANO INMOBILIARIA EMPRESA UNIPERSONAL LA CUAL SE PODRA LLAMAR ABREVIADAMENTE R Z INMOBILIARIA EU**, identificada con el Nit.900.037.919-8 y matrícula de arrendador No. 2005159.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

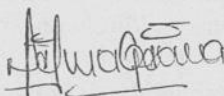
ARTÍCULO PRIMERO: Círrrese y archívese la investigación administrativa adelantada en contra de la Sociedad **RODOLFO ZAMBRANO INMOBILIARIA EMPRESA UNIPERSONAL LA CUAL SE PODRA LLAMAR ABREVIADAMENTE R Z INMOBILIARIA EU**, identificada con el Nit.900.037.919-8 y matrícula de arrendador No. 2005159, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar el presente Acto según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la Sociedad **RODOLFO ZAMBRANO INMOBILIARIA EMPRESA UNIPERSONAL LA CUAL SE PODRA LLAMAR ABREVIADAMENTE R Z INMOBILIARIA EU**, identificada con el Nit.900.037.919-8 y matrícula de arrendador No. 2005159.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, a los cinco (5) días del mes de mayo de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda