



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 535 DEL 4 DE ABRIL DE 2019 Página 1 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA 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 540 de 1991, 121 de 2008, el Acuerdo 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que contra la sociedad ACUARIO CONSTRUCCIONES S.A.S (HOY LIQUIDADA), identificada con NIT. 900.464.813-7, representada legalmente por el señor ELIBARDO ANGULO TRASLAVIÑA (o quien haga sus veces), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat, adelantó investigación administrativa No. 1-2015-11474-1 del 26 de febrero de 2015, con Auto de apertura de investigación No.1061 del 13 de julio de 2015 (folios 42-46), en razón de la queja presentada por el señor GREGORIO VALERO LUCERO, en calidad propietario del apartamento 610, garaje 42 del proyecto de vivienda ACUARIO 1, ubicado en la Transversal 72 F No. 39 G – 04 sur de esta ciudad, por las deficiencias constructivas presentes en las áreas privadas del inmueble mencionado.

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, la investigación culminó con la expedición de la Resolución No. 131 del 15 de febrero de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”* (Folios 83 - 93).

Que los artículos primero, segundo y tercero de la Resolución No.131 del 15 de febrero de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, establecen:

“ARTÍCULO PRIMERO: *Imponer a ACUARIO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN identificada con NIT No. 900.464.813-7 y representada legalmente por el señor ELIBARDO ANGULO TRASLAVIÑA (o quien haga sus veces), multa por valor CIENTO VEINTICINCO MIL VEINTICINCO PESOS (\$125.025.00) M/CTE, que indexados a la fecha*

Mand

X



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 535 DEL 4 DE ABRIL DE 2019 Página 2 de 10 -

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

corresponden a **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS PESOS (\$17.228.300.00) M/CTE** por las razones expuestas en los literales “5. Fundamento Normativo de la decisión”, “6. Graduación de la sanción” “7. Órdenes y requerimientos” y “8. Tasación e indexación de la multa a imponer” de la parte motiva de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad ACUARIO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN* identificada con NIT No. 900.464.813-7 y representada legalmente por el señor **ELIBARDO ANGULO TRASLAVIÑA** (o quien haga sus veces), para que dentro de los TRES (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho que afecta el apartamento 610 del proyecto de vivienda ACUARIO 1 referente a: “1. RUIDO EN EL INMUEBLE...” especificado en el Informe de Verificación de Hechos No. 15-543 de 03 de junio de 2015 (folios 36 a 41) que recoge las conclusiones de las visita de carácter técnico realizada el 29 de mayo de 2015. Ello en el evento que dicho hecho no se haya intervenido al momento de la notificación del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: *Ordenar a la sociedad enajenadora ACUARIO CONSTRUCCIONES S.A.S. EN LIQUIDACIÓN* con NIT No. 900.464.813-7 y representada legalmente por el señor **ELIBARDO ANGULO TRASLAVIÑA** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.”

Que la Resolución No. 131 del 15 de febrero de 2017 “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”, fue notificada por aviso a la sociedad ACUARIO CONSTRUCCIONES S.A.S EN LIQUIDACION el día 17 de marzo de 2017 (folios 101-102), y de manera personal al señor GREGORIO VALERO LUCERO, propietario del apartamento 610, garaje 42 del Proyecto de vivienda ACUARIO 1, el día 3 de marzo de 2017 (Folio 99).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 535 DEL 4 DE ABRIL DE 2019 Página 3 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

En consecuencia, y como quiera que no se interpusieron recursos contra la Resolución No. 131 del 15 de febrero de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, esta quedo debidamente ejecutoriada el día 4 de abril de 2017 (folio 103).

Que mediante oficio No.2-2017-42988 del 6 de junio de 2017, este despacho requirió a la sociedad enajenadora, con el fin de iniciar el cobro persuasivo respecto a la multa impuesta en la Resolución No.131 del 15 de febrero de 2017 (folio 104).

Que mediante radicado No. 3-2017-45204 del 12 de junio de 2017, se da traslado de parte de Cobro persuasivo a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda del expediente con el fin de realizar el seguimiento a la Orden de Hacer (folio 105).

Que mediante oficio de radicado 2-2017-104317 del 8 de diciembre de 2017, este Despacho requirió a la sociedad enajenadora sobre el cumplimiento a la orden de hacer (folio 112).

Que, sin obtener respuesta al requerimiento del cumplimiento de la orden de hacer efectuada por este Despacho, en seguimiento a la orden impuesta en la Resolución No. 131 del 15 de febrero de 2017, mediante memorando 3-2018-01728 del 23 de abril de 2018, se dio traslado del expediente al área técnica, a fin de que se efectuara visita de verificación de hechos (folio 117).

Que, mediante oficios 2-2019-09152 y 2-2019-09153 del 23 de febrero de 2019, se informó tanto al quejoso como a la sociedad enajenadora, que el día 6 de marzo de 2019, se llevaría a cabo visita de carácter técnico (folios 118-119).

Que, una vez efectuada la visita técnica efectuada por el Arquitecto EDWIN ALBERTO MORALES, de la Secretaría Distrital del hábitat, mediante Informe de Verificación de Hechos No. 19-232 del 26 de marzo de 2019, manifiesta que:

“HALLAZGOS

1. *“RUIDO EN EL INMUEBLE...”*: En el momento de la visita, se puede evidenciar que la sociedad enajenadora ACUARIO CONSTRUCCIONES S.A.S EN LIQUIDACION no ha tomado ningún tipo de medida para mitigar el impacto del ruido.

Marc





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 535 DEL 4 DE ABRIL DE 2019 Página 4 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

Por su parte el arrendatario, delegado del propietario del inmueble en la visita de inspección manifiesta que propietario realizó para la habitación principal un tratamiento en la puerta y vidrios con el fin de mitigar el impacto de este en las horas de descanso como lo evidencia la fotografía No 3

Además, es evidente en el exterior del edificio acuario, sobre el costado oriental colinda con la avenida Boyacá, se observa aislamiento de aproximadamente 3.00 mts, y un andén de 3.8 mts con escasa arborización permitiendo que la amortiguación del ruido sea mínima y este hecho afecta sensiblemente la calidad de vida de los moradores del apartamento como lo evidencia la fotografía No 4.

*Por lo anterior el **HECHO PERSISTE.**”*

Que al continuar con el trámite de seguimiento de la orden de hacer con el fin de imponer multas sucesivas en caso de persistir los hechos objeto de orden, se evidencia a folio 127 del expediente, el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, a través del cual se evidencia que mediante el acta No. 17 del 5 de abril de 2018 de la Asamblea de Accionista, por medio de la cual se protocolizo el acta contentiva de la cuenta final de liquidación de la sociedad y fue inscrita el 12 de abril de 2018 bajo el No. 02321277 del Libro IX, en consecuencia la sociedad enajenadora a la fecha se encuentra liquidada.

Una vez realizado el análisis respectivo de las actuaciones y pruebas obrantes en el proceso, y teniendo en cuenta que se ha garantizado el debido proceso de la sociedad enajenadora, sin que se haya evidenciado ninguna causal que impida continuar con las actuaciones administrativas adelantadas hasta el momento, se procede a efectuar el correspondiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta el acervo probatorio obrante en el expediente, el área de seguimiento revisando la documentación a fecha actual, advierte que respecto de la sociedad enajenadora ACUARIO CONSTRUCCIONES S.A.S (HOY LIQUIDADADA), identificada con NIT. 900.464.813-7, representada legalmente por el señor ELIBARDO ANGULO TRASLAVIÑA, (o quien haga sus veces), el Certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de Bogotá, a través del cual se establece que mediante el acta No. 17 del 5 de abril de 2018 de la Asamblea de Accionistas, por medio de la cual



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 535 DEL 4 DE ABRIL DE 2019 Página 5 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

se protocolizo el acta contentiva de la cuenta final de liquidación de la sociedad y fue inscrita el 12 de abril de 2018 bajo el No. 02321277 del Libro IX, en consecuencia la sociedad enajenadora a la fecha se encuentra liquidada.

Al respecto es necesario 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 de liquidación final de liquidación, circunstancia que se registra en el Certificado de Cámara y Comercio.

En razón a la 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).”¹

¹ 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.

Handwritten signature

Handwritten mark



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 535 DEL 4 DE ABRIL DE 2019 Página 6 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

Así las cosas, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, tiene la obligación de adelantar las actuaciones administrativas tendientes a determinar la responsabilidad administrativa frente a los enajenadores y constructores de vivienda urbana.

Si bien es cierto, la Subdirección tiene competencia para adelantar actuaciones administrativas respecto de las sociedades que se encuentran en estado de liquidación, a partir del momento en que se aprueba o se inscribe la cuenta final de liquidación de la sociedad en la Cámara y Comercio, se entiende que desaparece o muere la persona jurídica, esto es, pierde su capacidad para ser sujeto de derechos y obligaciones, y por consiguiente, para ser parte en un proceso, razón por la cual no sería procedente para esta entidad continuar adelantando actuaciones y en el caso puntual de la sociedad enajenadora imponer una multa por el incumplimiento a la orden de hacer, contra un sujeto inexistente, tal es el caso de la sociedad investigada.

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 y por ende continuar con el trámite para perseguir el cumplimiento de la orden impuesta en la Resolución No. 131 del 15 de febrero de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

De esta forma, 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, el ente social deja de tener existencia jurídica y capacidad para adquirir derechos y obligaciones, en consecuencia, no hay persona jurídica contra quien hacer efectiva las manifestaciones de la administración y por ende a quién imputarle el incumplimiento normativo objeto de la queja. En consecuencia, no es dable que el Despacho continúe surtiendo el trámite administrativo tendiente a procurar



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 535 DEL 4 DE ABRIL DE 2019 Página 7 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

el cumplimiento de la orden impuesta en la Resolución No. 131 del 15 de febrero de 2017
“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

Por otra parte, el artículo 633 del Código Civil define la persona jurídica como *“...una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representada judicial y extrajudicialmente...”*; siendo indispensable para que nazca a la vida jurídica la constitución de la escritura pública y así surgir con todos sus atributos que la individualizan en sus relaciones jurídicas y económicas; entonces, el fenecimiento de dicha persona puede ocurrir por el fenómeno de la liquidación de la sociedad, del cual una vez inscrita en el registro mercantil la cuenta final de liquidación desaparece del mundo jurídico la sociedad, y por ende todos sus órganos de administración y de fiscalización si existieren, desapareciendo así del tráfico mercantil como persona jurídica, teniendo como consecuencia que en ninguna forma pueda continuar actuando o bien ejerciendo derechos y adquiriendo obligaciones.

Ahora bien, los artículos 255 y 256 del Código de Comercio, referente a la persona que actuó como liquidador de la sociedad, debe responder por las situaciones atinentes a su administrada en lo atinente al proceso liquidatorio, es así como terceros podrán iniciar actuaciones contra los liquidadores debido a su gestión como liquidador a partir de la fecha de la aprobación de la cuenta final de la liquidación y hasta cinco años so pena de operar el fenómeno de la prescripción.

Entonces, una vez finiquitado el proceso de liquidación de la sociedad mediante la inscripción de la cuenta final de liquidación, el ente social deja 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 y por ende a quién imputarle el posible incumplimiento normativo objeto de la queja. En consecuencia, no es dable que el Despacho continúe surtiendo el trámite administrativo previsto en el Decreto Distrital 572.

Por otro lado, en cada una de las actuaciones adelantadas se le han dado todas las garantías tanto a la sociedad enajenadora como a la parte querellante en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.), el cual debe ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, se ha establecido:

Mara



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 535 DEL 4 DE ABRIL DE 2019 Página 8 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

“El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:

“(…) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos”.

En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. 2 Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas...” 3 (Negrillas y subrayas fuera de texto).

Por las razones que se acaban de señalar, y en ejercicio de las facultades de Inspección, Vigilancia y Control sobre los enajenadores de vivienda, concernientes a este Despacho, no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden establecida en la Resolución No. 131 del 15 de febrero de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en virtud de la liquidación de la sociedad enajenadora, por lo que en consecuencia se dará por terminada la presente actuación declarándose la culminación de la orden impuesta en la resolución ya citada.

Que, de acuerdo con lo anterior, la sociedad ACUARIO CONSTRUCCIONES S.A.S (HOY LIQUIDADADA), identificada con NIT. 900.464.813-7, desapareció de la vida jurídica, razón por la cual esta Subdirección concluye que no es posible continuar con el trámite previsto para perseguir el cumplimiento a una orden correspondiente, así las



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 535 DEL 4 DE ABRIL DE 2019 Página 9 de 10

“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

cosas, pierden relevancia ante el hecho sobreviniente de la liquidación de esta Sociedad, solicitudes descargos y demás pronunciamientos que se demanden sobre el caso en concreto.

Por lo que en consecuencia se dará por culminada la presente actuación y se archivará la diligencia contentiva del expediente con radicado No. 1-2015-11474-1.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárese culminada la orden impuesta en la Resolución No. 131 del 15 de febrero de 2017 *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, en contra de la sociedad ACUARIO CONSTRUCCIONES S.A.S (HOY LIQUIDADADA), identificada con NIT. 900.464.813-7, representada legalmente por el señor ELIBARDO ANGULO TRASLAVIÑA, (o quien haga sus veces), por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, a la sociedad ACUARIO CONSTRUCCIONES S.A.S (HOY LIQUIDADADA), identificada con NIT. 900.464.813-7, representada legalmente por el señor ELIBARDO ANGULO TRASLAVIÑA, (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, al PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 610, GARAJE 42 DEL PROYECTO DE VIVIENDA ACUARIO 1 (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO CUARTO. Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles 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 el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

Handwritten signature

Handwritten mark



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 535 DEL 4 DE ABRIL DE 2019 Página 10 de 10


“Por la cual se culmina una actuación administrativa y se ordena su archivo”

ARTÍCULO QUINTO. Una vez realizado el trámite de notificación y se encuentre en firme el acto administrativo, procédase al archivo del expediente No 1-2015-11474-1 del 26 de febrero de 2012.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los cuatro días (4) del mes de abril de dos mil diecinueve (2019).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Erika Fernanda Blanco Quimbayo – Contratista SICV
Revisó: Diana Marcela Quintero – Profesional Especializado SIVCV 

X