



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.,

Señor (a):

ROMERG ASESORIAS Y CONSULTORIAS SAS liquidador de la Sociedad ALCALÁ
CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA SAS
Representante Legal o quien haga sus veces
CARRERA 50 NO. 79 - 85 OFIC. 204
Bogotá D.C.

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

2-2021-61948

FECHA: 2021-11-08 15:57 PRO 830839 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6
ASUNTO: COMUNICACION RESOLUCION 2246 DE
22/10/2021 EXPEDIENTE 1-2018-32736-9
DEPARTAMENTO DE INVESTIGACIONES Y CONSULTORIAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación Resolución No. 2246 del 22 de octubre de
2021
Expediente No. 1-2018-32736-9

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo CUARTO de la Resolución No. 2246 del 22 de octubre de 2021, “Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que puede notificarse personalmente o ser comunicado vía correo electrónico del contenido de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, enviando debidamente diligenciado y firmado al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co el formato PM05-FO570-V2 denominado “AUTORIZACIÓN PARA REALIZAR LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS” (descargable mediante Código QR adjunto).

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Claudia Ximena Castillo – Abogado Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.

Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

ANEXO: Lo enunciado en 6 folios.



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



RESOLUCIÓN No. 2246 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021

Pág. 1 de 11

“Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019”

**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 Leyes 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 de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el párrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **CLAUDIA CÁRDENAS** en su calidad de Administradora del proyecto de vivienda **EDIFICIO TEKIA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, por las presuntas irregularidades presentadas en las áreas privadas del apartamento 701 de propiedad de la señora **JULIANA SUAREZ ABONDANO**, en contra de la sociedad enajenadora **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** hoy Liquidada, identificada con Nit: No **900.409.146-9**, representada legalmente por (liquidador) **ROMERG ASESORIAS Y CONSULTORIAS S.A.S.**, con Nit 901.100.907-2 (o quién haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-32736 del 23 de agosto de 2018, Queja. 1-2018-32736-9 (folios 1-6).

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 responsable del proyecto es la sociedad **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** hoy Liquidada, identificada con Nit: No **900.409.146-9**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2015051 (folio 92).

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, dentro de la actuación administrativa con radicado No. 1-2018-32736-9 (folios 1-6) mediante Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019 (folio 68-78), impuso sanción a la sociedad **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** hoy Liquidada, identificada con Nit: No **900.409.146-9**, representada legalmente por (liquidador) **ROMERG ASESORIAS Y CONSULTORIAS S.A.S.**, con Nit 901.100.907-2 (o quién haga sus veces), consistente en multa por valor DE VEINTICINCO MIL PESOS (\$25.000.OO) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a TRES MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (3.759.284.OO) M/CTE.

Que así mismo, en el mencionado acto, se ordenó a la sociedad enajenadora *“Requerir a la sociedad **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** identificada con Nit: No 900.409.146-9, representada legalmente por **ROMERG ASESORIAS Y CONSULTORIAS S.A.S.**, para que dentro del término de 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 **“GRIETAS EN EL APARTAMENTO”** que afecta las áreas privadas del apartamento 701 del **EDIFICIO TEKIA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, especificado en el informe de Verificación de Hechos No. 19-428 del 09 de mayo del 2019 (folios 32 al 34). (...).”*

RESOLUCIÓN No. 2246 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021 Hoja No. 2 de 11

Continuación de la Resolución *“Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019”*

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección mediante radicados No. 2-2019-60455, No. 2-2019-60456 y No. 2-2019-60455 del 1 de noviembre de 2019 (folio 79-84) se citó a notificación personal de la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019 (folio 68-78) a la sociedad enajenadora, a su representante y al propietario.

Que no obstante lo anterior, 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 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 Secretaría 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:*

RESOLUCIÓN No. 2246 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021 Hoja No. 3 de 11

Continuación de la Resolución “*Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019*”

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

“Artículo 2°. 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.

Que por tal razón, los términos procesales de las investigaciones y demás actuaciones administrativas adelantadas bajo las normas que reglamentan el procedimiento sancionatorio especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron suspendidos desde el 16 de marzo hasta el 27 de agosto de 2020, inclusive; por lo tanto, la suspensión de los términos de los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, fue levantada a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que pasados más de cinco días de recibida la mencionada citación y encontrada fallida la notificación personal de la enajenadora, fue enviado el aviso de notificación de la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019 (folio 68-78) al investigado, documento con radicado No. 2-2021-18339 del 21 de abril de 2021 (folio 88), el cual fue recibido el 23 de abril de 2021, por medio de mensajería motorizado de la Entidad.

Que al propietario del apartamento 701 del **EDIFICIO TEKIA - PROPIEDAD HORIZONTAL** se le notifica por aviso a través de oficio con radicado 2-2021-18338 del 21 de abril de 2021 (folio 87), el que se certifica haber sido recibido el 22 de abril de 2021, por medio de mensajería motorizado de la Entidad.

Que a folio 89 obra Constancia de Ejecutoria de fecha 21 de junio de 2021, expedida por la Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en la que señala que contra la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019 (folio 68-78) no se Interpuso Recurso alguno y que a partir del 11 de mayo de 2021, la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019 (folio 68-78) quedó ejecutoriada.

Que esta Subdirección evidenció en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad enajenadora que, mediante Acta del 47 del 18 de marzo de 2020, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** hoy Liquidada, identificada con Nit: No *87*

RESOLUCIÓN No. 2246 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021

Hoja No. 4 de 11

Continuación de la Resolución "Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019"

900.409.146-, inscrita el 8 de mayo de 2020 bajo el No. 02569952 del libro IX, por lo que establece que la mencionada sociedad se encuentra liquidada, razón por la cual, este Despacho debe pronunciarse con respecto a la revocatoria de oficio, previo las siguientes consideraciones:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO.**1. Procedencia.**

En primer lugar, es necesario indicar que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en ejercicio de sus funciones adelantó la Actuación Administrativa No. 1-2018-32736-9 (folios 1-6) de conformidad con sus Competencias y sujeta a los Procedimientos contemplados en las normas existentes para tal efecto.

Así las cosas, en materia Administrativa se han establecido algunos principios generales que deben seguirse en todas las Actuaciones que se adelanten en la Administración Pública en cumplimiento de las funciones que se asignen a las entidades, esto con el fin de lograr el desarrollo de los objetivos y fines, de esta manera es claro que los Funcionarios Públicos deben Salvaguardar el Derecho fundamental al Debido Proceso y garantizar el acceso a Procesos justos y adecuados; el Principio de Legalidad y las Formas Administrativas previamente establecidas y los Principios de Contradicción e Imparcialidad.

Ahora bien, para determinar la procedencia de realizar la revocatoria de la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019 (folio 68-78), es pertinente traer a colación lo expuesto en el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso, el cual manifiesta:

"(...) 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 (...)"*

De lo anterior se advierte, que la Revocatoria Directa de un Acto Administrativo procede por las causales señaladas, de oficio o a petición de parte, es decir, que también puede la misma entidad que lo profirió por Voluntad Propia Revocarlo o el Particular interesado puede solicitar que se efectúe dicha Revocatoria.

De otro lado, ese mismo ordenamiento jurídico, contempla los casos específicos en que ésta no procede y para ello, establece lo siguiente:

Artículo 94: La revocación directa de los actos administrativos a solicitud de parte no procederá por la causal del numeral 1 del artículo anterior, cuando el peticionario haya interpuesto los recursos de que

RESOLUCIÓN No. 2246 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021 Hoja No. 5 de 11

Continuación de la Resolución “*Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019*”

dichos actos sean susceptibles, ni en relación con los cuales haya operado la caducidad para su control judicial.”

Analizando lo enunciado, se tiene que es procedente y compete a esta Subdirección, pronunciarse sobre la firmeza de la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019 (folio 68-78).

Así las cosas, se debe indicar que, una vez revisado tanto el expediente físico como el aplicativo FOREST de la Secretaría Distrital del Hábitat, se encuentran razones *a posteriori* válidas para Revocar la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019 (folio 68-78), al confirmar esta subdirección que el Acto Administrativo se desarrolló en forma equívoca frente a la Notificación de la Sanción y que no se tuvo en cuenta que la sociedad investigada se encuentra liquidada, conforme a los antecedentes del presente acto.

2. Competencia

En lo concerniente al funcionario competente para revocar actos administrativos, el artículo 93 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo preceptúa lo siguiente:

“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, (...)”

A su turno, el literal b del 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 de la Secretaría Distrital del Hábitat, que:

“ARTÍCULO 22°. SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA: Son funciones de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, las siguientes:

(...)

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. (...)”

Por tanto, este Despacho es competente para revocar de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019 (folio 68-78).

3. Análisis del despacho y conclusión.

RESOLUCIÓN No. 2246 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021

Hoja No. 6 de 11

Continuación de la Resolución *"Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019"*

Como se ha indicado, en materia administrativa se han establecido algunos principios generales que deben ceñirse en todas las actuaciones administrativas que se adelanten ante la Administración Pública en cumplimiento de las funciones que se asignen a las entidades, esto con el fin de lograr el desarrollo de los objetivos y fines. De esta manera, es claro que los funcionarios públicos deben salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso y garantizar el acceso a procesos justos y adecuados a todas las personas naturales o jurídicas sujetos de derechos y obligaciones, siguiendo el principio de legalidad y las formas administrativas previamente establecidas y los principios de contradicción e imparcialidad.

Dando alcance a lo anterior, la Corte Constitucional en el expediente No. D-8206 del 16 de febrero de 2013 manifestó lo siguiente:

"(...) la jurisprudencia constitucional ha insistido en 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"(...)"

De igual manera es pertinente precisar que en aras de velar por la configuración del debido proceso se debe tener en cuenta que:

"(...) 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. 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 en esos procedimientos (...)"

Por lo anterior, para el caso sub-examine, al realizar un análisis de la información correspondiente a la existencia y representación legal de la sociedad **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** hoy Liquidada, identificada con Nit: No **900.409.146-9**, representada legalmente por (liquidador) **ROMERG ASESORIAS Y CONSULTORIAS S.A.S.**, con Nit 901.100.907-2 (o quién haga sus veces), se encontró que mediante Acta No. 47 del accionista Único del 18 de marzo de 2020, por medio de la cual se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad en mención, fue inscrita el 8 de mayo de 2020, bajo el No. 02569952 del libro IX, por lo cual se establece que la mencionada sociedad se encuentra liquidada (folio 85-86).

Que en relación con la extinción de la personalidad jurídica o capacidad jurídica de las sociedades comerciales, el Consejo de Estado ha señalado lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. 2246 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021 Hoja No. 7 de 11

Continuación de la Resolución *“Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019”*

“(…) 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).”

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 persona jurídica *“(…)una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones y de ser representada judicial y extrajudicialmente (…), siendo la prueba idónea de su existencia “(…) el certificado expedido por la Cámara de Comercio del domicilio social(…)”*. Por lo anterior, al evidenciar en el certificado expedido por cámara y comercio, que la sociedad se encuentra en la actualidad liquidada (folio 85-86), se establece que esta 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 en el caso 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 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, esta pierde su capacidad para ser sujeto de 

RESOLUCIÓN No. 2246 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021

Hoja No. 8 de 11

Continuación de la Resolución *“Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019”*

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 sociedad enajenadora **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** hoy Liquidada, identificada con Nit: No **900.409.146-9**, representada legalmente por (liquidador) **ROMERG ASESORIAS Y CONSULTORIAS S.A.S.**, con Nit 901.100.907-2 (o quién haga sus veces).

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, 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 (...)” (Subrayas y negrillas fuera de texto)”.

Es preciso mencionar, que, si bien esta Subdirección pierde su competencia al ejercer el control ante los enajenadores de inmuebles destinados a vivienda, aún existen deberes y obligaciones del constructor y el enajenador frente a los copropietarios y la propiedad horizontal, como se enmarca en el artículo 2060 del Código Civil, que expresa:

(...)”

ARTICULO 2060. CONSTRUCCION DE EDIFICIOS POR PRECIO UNICO *Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:*


RESOLUCIÓN No. 2246 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021 Hoja No. 9 de 11

Continuación de la Resolución “*Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019*”

- 1. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.*
- 2. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si éste rehúsa, podrá ocurrir al juez o prefecto para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.*
- 3. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041,2057 inciso final.*
- 4. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.*
- 5. Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente y hasta concurrencia de lo que éste debía al empresario.*

(...)”

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 entidad 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, como puede verse, la Actuación Administrativa Sancionatoria, se encuentra viciada en este particular caso, conllevando a la devolución del Expediente 1-2018-32736-9 por inconsistencias en el procedimiento de notificación, en particular, con afectación al Principios de Transparencia, Publicidad y Contradicción, que recaen 

RESOLUCIÓN No. 2246 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021

Hoja No. 10 de 11

Continuación de la Resolución “*Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019*”

en el Acto Administrativo Sancionatorio, a efecto de lo cual, valga traer a colación, lo señalado por la Corte Constitucional en la Sentencia C-012 de 2013 M.P.MAURICIO GONZALEZ CUERVO, en punto al Proceso Administrativo:

Uno de los elementos esenciales del debido proceso es el principio de publicidad. Los artículos 209 y 228 de la C.P., lo reconocen también como uno de los fundamentos de la función administrativa. La jurisprudencia ha considerado que este principio no es una mera formalidad, ya que consiste en dar a conocer, a través de publicaciones, comunicaciones o notificaciones, las actuaciones judiciales y administrativas a toda la comunidad, como garantía de transparencia y participación ciudadana, así como a las partes y terceros interesados en un determinado proceso para garantizar sus derechos de contradicción y defensa, a excepción de los casos en los cuales la ley lo prohíba por tratarse de actos sometidos a reserva legal. La realización del principio de publicidad, considerado como un mandato de optimización que “depende de las posibilidades fácticas y jurídicas concurrentes”, compete al Legislador y varía de acuerdo con el tipo de actuación. Asimismo, requiere de las autoridades y de la administración, una labor efectiva y diligente para alcanzar el objetivo de dar a conocer el contenido de sus decisiones a los ciudadanos.

En este orden de ideas, la sociedad enajenadora **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** hoy Liquidada, identificada con Nit: No **900.409.146-9**, representada legalmente por (liquidador) **ROMERG ASESORIAS Y CONSULTORIAS S.A.S.**, con Nit 901.100.907-2 (o quién haga sus veces), desapareció de la vida jurídica, razón por la cual, este Despacho **REVOCARÁ** la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019 (folio 68-78), mediante la cual se impuso una sanción y se impartió una orden dentro de una investigación administrativa a la sociedad **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** hoy Liquidada, identificada con Nit: No **900.409.146-9**, representada legalmente por (liquidador) **ROMERG ASESORIAS Y CONSULTORIAS S.A.S.**, con Nit 901.100.907-2 (o quién haga sus veces), para en su lugar ordenar el **CIERRE** y **ARCHIVO** de la Investigación Administrativa contra de la citada sociedad.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Revocar la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019 (folio 68-78) “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”, proferida dentro de la investigación administrativa relacionada al expediente No. 1-2018-32736 del 23 de agosto de 2018, Queja. 1-2018-32736-9 (folios 1-6), adelantada en contra de la sociedad enajenadora **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** hoy Liquidada, identificada con Nit: No **900.409.146-9**, representada legalmente por (liquidador) **ROMERG ASESORIAS Y CONSULTORIAS S.A.S.**, con Nit 901.100.907-2 (o quién haga sus veces), en virtud de las consideraciones expuestas en el presente Auto.

RESOLUCIÓN No. 2246 DEL 22 DE OCTUBRE DE 2021 Hoja No. 11 de 11

Continuación de la Resolución “*Por la cual se revoca de oficio la Resolución No. 2349 del 24 de octubre de 2019*”

ARTÍCULO SEGUNDO: Cerrar la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** hoy Liquidada, identificada con Nit: No **900.409.146-9**, representada legalmente por (liquidador) **ROMERG ASESORIAS Y CONSULTORIAS S.A.S.**, con Nit 901.100.907-2 (o quién haga sus veces), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Archivar el expediente relacionado a la investigación administrativa adelantada mediante Radicado No. 1-2018-32736 del 23 de agosto de 2018, Queja. 1-2018-32736-9 (folios 1-6).

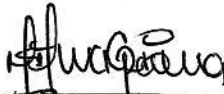
ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **ALCALA CONSULTORIA ECONOMICA Y FINANCIERA S.A.S.** hoy Liquidada, identificada con Nit: No **900.409.146-9**, representada legalmente por (liquidador) **ROMERG ASESORIAS Y CONSULTORIAS S.A.S.**, con Nit 901.100.907-2 (o quién haga sus veces).

ARTÍCULO QUINTO: Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario(a) (o quien haga sus veces) del apartamento 701 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TEKIA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de su expedición, y contra el mismo no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el Artículo 95 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los veintidós (22) días del mes de octubre de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda