

Señor (a):
Representante Legal (o quien haga sus veces)
CONSTRUCTORES ALIADOS SAS – LIQUIDADA
CALLE 119 N. 14A– 25
BOGOTÁ D.C

Asunto: Comunicación **AUTO No. 1737 del 5 de junio de 2023**
Expediente No. **1-2021-04555-1**

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO del AUTO No. 1737 del 5 de junio de 2023**, “*Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo*” atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1° del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


MILENA CUEVA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Linda Valeria Garcia Fraile – Contratista SICV*
Revisó: *Karent Ramirez Bernal – Profesional SICV*
Anexo: cinco (5) folios

“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”

**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 en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por el señor **JEFFERSON LUZ AVILA** en calidad de propietario del apartamento 706 del proyecto **EDIFICIO PLAZA DEL PARQUE** ubicado en la Calle 23 sur 68H – 10/24 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS – LIQUIDADADA** identificada con NIT. **900.794.275-1**, representada legalmente por el señor **MAURICIO VARGAS GAITAN** (o quien haga sus veces) actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2021-04555-1 del 9 de febrero de 2021, Queja No. 1-2021-04555-1 (folios 1 al 3).

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 sociedad **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS – LIQUIDADADA** identificada con NIT. **900.794.275-1**, es la responsable del proyecto de vivienda con registro de enajenación 2018012 (folio 28).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-07620 del 19 de febrero de 2021 (6), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS - LIQUIDADADA** identificada con NIT. **900.794.275-1**, para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado al propietario del apartamento 706 del proyecto **EDIFICIO PLAZA DEL PARQUE**, mediante radicado No. 2-2021-07621 del 19 de febrero de 2021 (folio 5).

Que mediante comunicación con radicado N. 1-2021-08811 del 4 de marzo de 2021 la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS - LIQUIDADADA** a través de su representante legal descorrieron traslado de la queja pronunciándose de sobre cada uno de los hechos, en el que informó de manera cronológica todos los arreglos realizados al apartamento del quejoso cumpliendo de esta manera con la atención postventas del cliente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat informó y comunicó al querellante y enajenador la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados para el 19 de julio de 2021 a las 2:00 pm, con radicados No. 2-2021-34926 y No. 2-2021-34927 del 2 de julio de 2021 (folios 23-24) *✓*

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió el propietario(a) del apartamento 706 del proyecto **EDIFICIO PLAZA DEL PARQUE**, por parte de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS – LIQUIDADADA** identificada con NIT. **900.794.275-1**, acudió el SEÑOR Andrés Ospina en su condición de autorizado. (folio 25)

Con base en lo anterior se emitió el informe de verificación de hechos No. 2 1-302 del 13 de agosto de 2021 (folio 26-27) en el cual se concluyó:

“(…)

FECHA ENTREGA DEL INMUEBLE: agosto de 2019.

“(…)

HALLAZGOS

1. DAÑOS EN PISOS POR ASENTAMIENTO

Este hecho hace referencia a que los pisos del apartamento presentan fisuras o desprendimiento del material instalado.

Al realizar la visita donde asistieron propietarios y representante de la sociedad enajenadora, se puede evidenciar que los pisos de este apartamento son de tipo laminado en área social y privada, y cerámica para baños. Según los propietarios existió un desprendimiento del piso laminado sobre el Hall del apartamento el cual fue subsanado por la sociedad enajenadora en el mes de abril del presente año, por esta razón no se pudo establecer alguna deficiencia respecto a esta solicitud.

Por lo anterior, en el hecho objeto de verificación NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

2. FISURAS EN ENCHAPES DE BAÑO

Este hecho hace referencia a que los muros del baño presentan daños o fisuras en el enchape.

Al realizar la verificación, se constata que la deficiencia no se trataba de fisuras si no de la ventana de ventilación del baño que se encontraba desajustada, se puede observar que en el momento dicho elemento se encuentra en buen estado y funcionando. El hecho fue subsanado por el enajenador en el mes de abril del presente año.

Continuación del Auto: "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

Por lo anterior, en el hecho objeto de verificación NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

3. FISURAS EN MUROS GENERALES

Este hecho hace referencia a fisuras presentadas en algunas áreas del apartamento como habitaciones y área social.

En la verificación por diferentes áreas del apartamento como: habitaciones, sala comedor, estudio, cocina, baños y techos, no se pudo establecer áreas con fisuras o algún otro tipo de deficiencia relacionada ya que el enajenador ha efectuado labores de reparación que han subsanado este hecho durante el mes de abril del presente año.

Por lo anterior, en el hecho objeto de verificación NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

4. PUERTAS DE BAÑO Y HABITACION PRINCIPAL NO CIERRAN

Este hecho hace referencia a que las puertas de baño y habitación principal presentan algún desajuste que impide su buen funcionamiento.

Este hecho al igual que los anteriores, fue subsanado por el enajenador en el presente año. Al momento de la visita las puertas del apartamento abrían y cerraban correctamente sin ningún tipo de rose o desajuste.

Por lo anterior, en el hecho objeto de verificación NO se puede establecer la deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones.

(...)"

Conforme a lo expuesto, este Despacho procede a analizar en términos del artículo 6 del Decreto 572 de 2015, si es procede a dictar apertura de la investigación administrativa, o si por lo contrario procede a ordenar su abstención de iniciar investigación y ordenar su archivo, conforme a la siguiente:

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 Artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que reza: “12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda”, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2°, y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *“...Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones”*.

En atención a lo expuesto, resulta claro 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 es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS – LIQUIDADA** identificada con NIT. **900.794.275-1**, representada legalmente por el señor **MAURICIO VARGAS GAITAN** (o quien haga sus veces), responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **EDIFICIO PLAZA DEL PARQUE** apartamento 706.

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comentario, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

“ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. Oportunidad para imponer sanciones. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

(...)”

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1º. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento.

En este sentido, para valorar la oportunidad para imponer sanciones y órdenes por parte de esta autoridad administrativa, conviene señalar que revisado el acervo probatorio obrante dentro del expediente se evidenció en el acta de visita técnica visible a folios 25 del expediente, que la entrega del bien inmueble fue en agosto de 2019, y que por otro lado, el momento en que la ocurrencia de los hechos objeto de queja fue puesta en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 9 de febrero de 2021.

3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

“Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: “El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. “La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea.”¹
(Subrayas y negrillas fuera de texto).

“Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho.”²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa, la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso, el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones, la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos distritales y demás normas específicas para la materia. Igualmente, se observó el procedimiento que las mismas establecen en cuanto a la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la oportunidad de participar en la práctica del informe de verificación de los hechos, como medio de prueba.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015.

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No. 1-2021-04555-1, se puede precisar que respecto a los hallazgos identificados como *“1. DAÑOS EN PISOS POR ASENTAMIENTO, 2. FISURAS EN ENCHAPES DE BAÑO, 3. FISURAS EN MUROS GENERALES, 4. PUERTAS DE BAÑO Y HABITACION PRINCIPAL NO CIERRAN”* en el informe de verificación de hechos No. 21-302 del 13 de agosto de 2021, se determinó que la enajenadora identificó los sitios afectados y realizó las reparaciones necesarias, por tanto, los hechos fueron subsanados y sin que persistan a la fecha las afectaciones a causa de estos, por tal motivo, no se estableció deficiencia constructiva y/o mejoramiento de especificaciones.

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control que recaen sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, se considera que no resulta procedente continuar con las actuaciones

¹ Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

² Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

Continuación del Auto: “*Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS – LIQUIDADA** identificada con NIT. **900.794.275-1**, representada legalmente por el señor **MAURICIO VARGAS GAITAN** (o quien haga sus veces), toda vez que se consignó en el aludido informe de verificación de hechos, respecto de los hallazgos objeto de la presente actuación, que estos no constituyen deficiencias constructivas ni desmejoramiento de especificaciones atribuibles al enajenador; circunstancia que impide iniciar investigación administrativa por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la actuación administrativa en contra de la sociedad **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS – LIQUIDADA** identificada con NIT. **900.794.275-1**, representada legalmente por el señor **MAURICIO VARGAS GAITAN** (o quien haga sus veces), de conformidad con la situación expuesta. En consecuencia, acorde con lo establecido en el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de las diligencias administrativas contenidas en el expediente No. 1-2021-04555-1.

4.1. Precisiones de Oficio.

Por otra parte, este Despacho debe dar manifiesto cumplimiento al ordenamiento jurídico colombiano, donde define la persona jurídica como ficción legal, la cual es capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, y de ser representada judicial y extrajudicialmente. En consecuencia, para tener el título constitutivo de persona jurídica es necesario que se encuentren inherentes los atributos de la personalidad, las cuales entre otras son el nombre, domicilio, patrimonio y capacidad.

La capacidad jurídica es la facultad que tiene la persona jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones, tal y como lo ha definido la Corte Constitucional:

*(...) Capacidad Jurídica: facultad que tiene la persona para adquirir derechos y contraer obligaciones” De igual manera, de lo dispuesto en el artículo 1502 del Código Civil (C.C), se desprende que dicha capacidad se refiere tanto a la aptitud de ser titular de derechos (capacidad de goce) como a la aptitud de disponer de ellos (capacidad de ejercicio). Así mismo, la referencia doctrinal ha establecido lo anterior en términos de capacidad de derecho (goce) y capacidad de hecho (ejercicio). Ahora bien, teniendo en cuenta que esta aptitud se deriva del estado particular de cada individuo, es decir de su condición personal frente a la sociedad, se entiende que la capacidad de derecho la tienen todas las personas en el sentido que gozan de la facultad de ser sujetos de derechos. Mientras que la capacidad de hecho tiene su fuente, precisamente en los derechos y deberes que la ley le permite ejercitar a ciertas personas en particulares condiciones (...)*³

En este sentido, es preciso establecer que esta instancia actualmente no puede continuar alguna investigación en contra de la sociedad **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS** identificada con NIT. **900.794.275-1**, representada legalmente por el señor **MAURICIO VARGAS GAITAN** actualmente **LIQUIDADA**, en virtud, a que la

³ Corte Constitucional C-534 de 2005

AUTO No. 1737 DEL 5 DE JUNIO DE 2023

Pág. 8 de 10

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

sociedad mencionada no se encuentra en ejercicio de su capacidad jurídica según lo plasmado en el certificado de existencia y representación legal de la cámara de comercio, mediante Acta No 017 del 28 de marzo de 2022 de la Asamblea de Accionistas, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, fue inscrita el 30 de marzo de 2022 con el No. 02809912 del libro IX, en consecuencia y conforme a los registros la matrícula de la sociedad enajenadora se encuentra cancelada desde la misma fecha.

Por lo tanto, se puede establecer que a partir de ese momento no es posible continuar ejerciendo el objeto social para el cual fue creada la sociedad en mención, lo que implica que carece de capacidad para iniciar nuevas operaciones en desarrollo de este, lo que da por hecho que la misma desaparece del tráfico mercantil y no puede ejercer derechos ni asumir obligaciones; la sociedad para todos los efectos desaparece como sujeto de derecho y con ella los órganos a través de los cuales actúa.

La extinción de la persona jurídica es el cumplimiento de los trámites legales necesarios para que la sociedad deje **de existir frente a terceros**, por consiguiente, es imposible tramitar alguna clase de proceso, ya sea, administrativo o judicial en contra de una persona que jurídica y mercantilmente no existe.

Al respecto, el Máximo Tribunal Administrativo se ha pronunciado en relación con la falta de legitimidad en la casusa por pasiva en los procesos administrativos y judiciales:

(...) En principio, la Sala hace referencia a la legitimación en la causa, en el entendido que es la posibilidad de que la persona formule o contradiga las pretensiones de la demanda, por ser el sujeto activo o pasivo con interés en la relación jurídica sustancial debatida en el proceso. Como se observa, las personas con legitimación en la causa se encuentran en relación directa con la pretensión, ya sea desde la parte activa, como demandante, o desde la parte pasiva, como demandado. Un sector de la doctrina sostiene que la legitimación en la causa es la aptitud para ser parte en un proceso concreto, otro sector usa la terminología de la legitimación desde la ley sustancial, así:

“Creemos que se precisa mejor la naturaleza de esa condición o calidad o idoneidad; así en los procesos contenciosos, la legitimación en la causa consiste, respecto del demandante, en ser la persona que de conformidad con la ley sustancial está legitimada para que por sentencia de fondo o mérito se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda, y respecto del demandado en ser la persona que conforme a la ley sustancial está legitimada para discutir u oponerse a dicha pretensión del demandante; y en los procesos de jurisdicción voluntaria consiste en estar legitimado por la ley sustancial para pedir que se hagan las declaraciones solicitadas en la demanda.”

Asimismo, se advierte la utilidad de señalar las diferencias entre la legitimatio ad processum y la legitimatio ad causam. La legitimación en la causa está directamente relacionada con el objeto de la litis, es decir, se trata de un elemento sustancial vinculado con la pretensión, en ese sentido, no constituye un presupuesto procesal, como sí lo es la legitimación para el proceso; por el contrario, la legitimación en la causa ha sido entendida como un presupuesto

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

para la sentencia de fondo, en otras palabras, es un requisito para que exista un pronunciamiento de mérito sobre la relación jurídico - sustancial que es materia de juzgamiento. En ese orden de ideas, la ausencia de legitimación en la causa no genera la nulidad del proceso, lo que enerva es la posibilidad de obtener una decisión sobre el asunto.

Ahora bien, según se hable de la legitimación del demandante o del demandado, estamos en presencia de la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, respectivamente. La legitimación en la causa por pasiva, en el proceso contencioso administrativo, necesariamente debe entenderse a la luz del concepto de capacidad para ser parte. En otros términos, la falta de legitimación por pasiva sólo puede predicarse de las personas que tienen capacidad para ser parte en el proceso, y no de los órganos o de los representantes de éstos que acuden al proceso en nombre de la persona jurídica de derecho público. Así, es claro que en los casos en los que se demanda a la Nación, pero ésta no estuvo representada por el órgano que profirió el acto o produjo el hecho, sino por otra entidad carente de personería jurídica, no se está en presencia de falta de legitimación en la causa, sino de un problema de representación judicial⁴ (...)

Aunado a lo anterior, dada la inexistencia del investigado no es jurídicamente posible continuar la actuación administrativa, ya que al perderse la personería jurídica automáticamente pierde la calidad de vigilado por esta Entidad y en su defecto no es posible imponerle sanción de ningún tipo.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS – LIQUIDADA** identificada con NIT. **900.794.275-1**, representada legalmente por el señor **MAURICIO VARGAS GAITAN** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2021-04555-1 del 9 de febrero de 2021, Queja No. 1-2022-34099-1 (folios 1 al 3), iniciada en contra de la **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS – LIQUIDADA** identificada con NIT. **900.794.275-1**, representada legalmente por el señor **MAURICIO VARGAS GAITAN** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora sociedad **CONSTRUCTORES ALIADOS SAS – LIQUIDADA** identificada con NIT. **900.794.275-1**, representada legalmente por el señor **MAURICIO VARGAS GAITAN** (o quien haga sus veces).

⁴ Consejo Estado, Sala De Lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta. Consejera Ponente: Martha Teresa Briceño De Valencia. Bogotá D.C., veintiocho (28) de septiembre de dos mil dieciséis (2016). Radicación Número: 68001-23-33-000-2015-00276-01

AUTO No. 1737 DEL 5 DE JUNIO DE 2023

Pág. 10 de 10

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

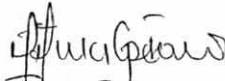
ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al Propietario(a) (o quien haga sus veces) del apartamento 706 del proyecto **EDIFICIO PLAZA DEL PARQUE**, ubicado en esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto 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.

ARTÍCULO SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los cinco (5) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023).



MILENA GÜEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda