



Bogotá D.C.

Señores:
MALDONADO INMOBILIARIOS ASOCIADOS SAS
Representante Legal (o quien haga sus veces)
AK 15 NO 122-45 LC 14
BOGOTÁ D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución 300 del 21 de Abril de 2023**
Expediente No. **3-2021-05507-495**

Respetado (a) Señor (a):

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 300 del 21 de Abril de 2023** proferido 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 la presente Resolución no procede recurso alguno y rige a partir de la fecha de su expedición.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Johanna Lizeth Laiton Castro – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Revisó: María Alejandra Villota Martínez - Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda.
Anexo: 4 Folios

RESOLUCIÓN No. 300 DEL 21 DE ABRIL DE 2023 Pág. 1 de 7

*"Por la cual se ordena el Cierre y Archivo de la Investigación Administrativa"
Expediente 3-2021-05507-495*

**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 facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, el Decreto 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 modificado por el Acuerdo 735 de 2019, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

Que la presente Actuación Administrativa se inició por memorando remitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento con radicado 3-2021-05507 del 04 de octubre de 2021, en el cual se 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 año 2020, con corte a 31 de diciembre, por parte de la sociedad "**MALDONADO INMOBILIARIOS ASOCIADOS SAS**", identificada con Nit. 860.010.736-5 y matrícula de arrendador **No. 111**, actuación Administrativa que se encuentra registrada bajo el **expediente No. 3 -2021-05507-495**.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la Investigación Administrativa, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió **Auto No. 3128 del 16 de Noviembre de 2022**, decidió abrir investigación administrativa a fin de determinar el presunto incumplimiento del deber legal por parte de la sociedad **MALDONADO INMOBILIARIOS ASOCIADOS SAS**, Nit. 860.010.736-5 y matrícula de arrendador **No. 111**.

Que el citado Acto Administrativo se notificó a la Sociedad **MALDONADO INMOBILIARIOS ASOCIADOS SAS**, Nit. 860.010.736-5 y matrícula de arrendador **No. 111**., mediante aviso web del 23 al 29 de diciembre de 2022, quedando surtida la notificación el día el 30 de diciembre de 2022, dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7° del Decreto Distrital 572 de 2015, para que dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del Auto de apertura de investigación presentara descargos, solicitara o aportara las pruebas que pretendiera hacer valer y rindiera las explicaciones que considerara necesarias en ejercicio de su derecho de defensa protegido por el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema Integrado de Gestión Documental SIGA de esta Secretaría, se evidencia que la Sociedad **MALDONADO INMOBILIARIOS ASOCIADOS SAS**, Nit. **860.010.736-5** y matrícula de arrendador **No. 111**, **NO** presentó Descargos frente al Auto de Apertura de Investigación, No. 3128 del 16 de

RESOLUCIÓN No. 300 DEL 21 DE ABRIL DE 2023 Pág. 2 de 7

*"Por la cual se ordena el Cierre y Archivo de la Investigación Administrativa"
Expediente 3-2021-05507-495*

noviembre de 2022, así como tampoco solicitó que se decretará ninguna prueba dentro de la presente investigación.

Que en el expediente obra Certificado de Cámara de Comercio de la sociedad investigada, impreso desde el RUES, en el que se establece:

"Por Acta No. 74 del 30 de septiembre de 2022 de la Accionista Único, se aprobó la cuenta final de liquidación de la sociedad, fue inscrita en 8 de Noviembre de 2022 con el No. 02897394 del libro IX".

Que la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de: Anuncio, Enajenación, Captación de dineros y Arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015 y demás normas concordantes.

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el Derecho de Defensa y el Debido Proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de: Anuncio, Enajenación, Captación de Dineros y Arrendamiento de Inmuebles destinados a Vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto por 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 parágrafo 2º del artículo 12 del Decreto 572 de 2015 establece que *"Vencido el periodo probatorio (...) se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

RESOLUCIÓN No. 300 DEL 21 DE ABRIL DE 2023

Pág. 3 de 7

"Por la cual se ordena el Cierre y Archivo de la Investigación Administrativa"
Expediente 3-2021-05507-495

Por su parte, el artículo 13 del citado Decreto dispuso que: *"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 con 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.

Que en virtud del PRINCIPIO DE ECONOMÍA contemplado en el numeral 12 Ibidem, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas pues su aplicación debe tratar de lograr en el proceso los mayores resultados con el menor empleo posible de actividades, recursos y tiempos del órgano administrativo. De ahí que, la presente actuación administrativa se encuentra compilada en un solo expediente como se indicó en el Auto de apertura de Investigación, en virtud de lo establecido en el artículo 36 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta que se comparte los mismos elementos fácticos y jurídicos, toda vez que los mismos hacen alusión al presunto incumplimiento del deber legal de dos vigencias anuales, esto es, 2018 y 2019, por parte de la misma persona jurídica.

Al respecto señala el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011: poca

"Artículo 36. Formación y examen de expedientes. Los documentos y diligencias relacionados con una misma actuación se organizarán en un solo expediente, al cual se acumularán, con el fin de evitar decisiones contradictorias, de oficio o a petición de interesado, cualesquiera otros que se tramiten ante la misma autoridad"

(...)

La doctrina procesal suele mostrarse unánime al señalar como sustento de la acumulación de actuaciones administrativas la ECONOMÍA PROCESAL que esta decisión implica y la necesidad de evitar decisiones contradictorias frente a pretensiones conexas; de ahí que el tratadista *Carnelutti* resume así el fundamento de la institución: *«Lo que justifica la composición acumulativa de litigios diversos, esto es, el empleo para tal composición de un solo proceso, son siempre las dos razones notorias: economía y justicia; ahorro de tiempo y de dinero, y posibilidad de alcanzar mejor el resultado del proceso; o en otras palabras, la simplificación, economía y brevedad del procedimiento: sus cortos y llanos trayectos procesales, que facilitan igualar los trámites administrativos en el mismo período sin larga ni molesta espera; y, sobre todo, el riesgo, que debe evitarse, de sentencias contradictorias.»*

Que la presente normatividad se aplicará siempre respetado el procedimiento administrativo establecido en la Ley 1437 de 2011, a través del cual se ciñe la presente investigación.

RESOLUCIÓN No. 300 DEL 21 DE ABRIL DE 2023 Pág. 4 de 7

*“Por la cual se ordena el Cierre y Archivo de la Investigación Administrativa”
Expediente 3-2021-05507-495*

Por tanto y una vez citada la normativa pertinente y aplicable al caso, se procederá al

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

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.

Como quiera que el **Auto No. 3128 del 16 de noviembre de 2022**, decretó la apertura de la investigación administrativa, es dable mencionar que una vez consultado el certificado de existencia y representación legal de la sociedad **MALDONADO INMOBILIARIOS ASOCIADOS SAS**, Nit. **860.010.736-5** y matrícula de arrendador **No. 111**, esta se declaró liquidada, actuación que fue inscrita el 8 de noviembre de 2022 bajo el No. 02897394 del libro IX.

Es así, como esta Subdirección estima conveniente precisar que la liquidación 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 **MALDONADO INMOBILIARIOS ASOCIADOS SAS**, Nit. **860.010.736-5** y matrícula de arrendador **No. 111**,

RESOLUCIÓN No. 300 DEL 21 DE ABRIL DE 2023 Pág. 5 de 7

*"Por la cual se ordena el Cierre y Archivo de la Investigación Administrativa"
Expediente 3-2021-05507-495*

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 **MALDONADO INMOBILIARIOS ASOCIADOS SAS**, Nit. **860.010.736-5** y matrícula de arrendador **No. 111**, se declaró liquidada según documento privado del 30 de septiembre de 2022, por la cual se aprobó la cuenta final de liquidación, inscrita el 8 de noviembre de 2022 bajo el No. 02897394 del libro IX, fecha en la que además fue cancelada la matrícula mercantil No. 00010083 que correspondía a la sociedad en comento.

Con 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:

"(....)"

RESOLUCIÓN No. 300 DEL 21 DE ABRIL DE 2023 Pág. 6 de 7

*"Por la cual se ordena el Cierre y Archivo de la Investigación Administrativa"
Expediente 3-2021-05507-495*

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 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.

RESOLUCIÓN No. 300 DEL 21 DE ABRIL DE 2023 Pág. 7 de 7

"Por la cual se ordena el Cierre y Archivo de la Investigación Administrativa"

Expediente 3-2021-05507-495

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, el Despacho concluye que no habría mérito para imponer una sanción de conformidad a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 820 de 2003, a la sociedad **MALDONADO INMOBILIARIOS ASOCIADOS SAS**, Nit. **860.010.736-5** y matrícula de arrendador **No. 111**, habida cuenta que no es posible continuar el presente *proceso administrativo sancionatorio* en contra de la citada sociedad, por lo que se hace necesario ordenar el cierre y archivo de la presente actuación administrativa.

En mérito dé lo expuesto, el Despacho

RESUELVE:

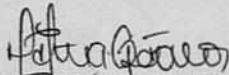
ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR EL CIERRE Y ARCHIVO de la presente Investigación Administrativa adelantada en contra de la sociedad **MALDONADO INMOBILIARIOS ASOCIADOS SAS**, Nit. **860.010.736-5** y matrícula de arrendador **No. 111**, por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el presente Acto Administrativo según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la sociedad **MALDONADO INMOBILIARIOS ASOCIADOS SAS**, Nit. **860.010.736-5** y matrícula de arrendador **No. 111**, a través de su representante legal o quien haga sus veces.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, a los veintiún (21) día del mes de abril de dos mil veintitrés (2023).

**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda.