



Bogotá D.C.

Señor(a)  
**C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.**  
**Liquidadora (o quien haga sus veces)**  
**GLADYS VIVIAN RINCON RODRIGUEZ**  
**Calle 22 No 32B – 83**  
Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN NO. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023**  
Expediente No: **1-2017-26428-1**

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del acto administrativo **RESOLUCIÓN NO. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE 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.

Se le informa al notificado que se corre traslado para que rinda las explicaciones que considere necesarias frente a la apertura de la investigación administrativa, ejerza su derecho a la Defensa y soliciten las pruebas que pretendan hacer valer dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la presente actuación administrativa, directamente o por medio de apoderado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra la misma no procede recurso alguno.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

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.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diego Fernando Carrillo – Abogado Contratista SIVCV*  
Revisó: *Diego Felipe Lopez - Abogado Contratista SIVCV*  
Anexo: 6 Folios



**RESOLUCIÓN No. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

**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 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 el Decreto Ley 66 de 1968 y 078 de 1987 y el Decreto Distrital 572 de 2015, asumió conocimiento de la queja presentada por el señor LUIS HUMBERTO CAICEDO CORTES, actuando en su calidad de Administrador y/o Representante Legal del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Transversal 16 A # 40 – 31 Sur de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes, contra la sociedad enajenadora **CE P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (Hoy con Matrícula No. 00096081 cancelada)**, identificada con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por la señora GLADYS VIVIAN RINCON RODRIGUEZ - LIQUIDADORA (o quien haga sus veces), actuación con radicado No. 1-2017-24628-1 de fecha 7 de abril de 2017. (fls. 1-4).

Que, adelantadas las actuaciones pertinentes, esta Subdirección expidió la **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”**, en la que se multó a la sociedad enajenadora **CE P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (Hoy con Matrícula No. 00096081 cancelada)**, identificada con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por la señora GLADYS VIVIAN RINCON RODRIGUEZ - LIQUIDADORA (o quien haga sus veces), con la suma de CIENTO SETENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS (\$173.186.00) M/TCE., que indexados a la fecha de expedición del acto administrativo citado correspondieron a VEINTICINCO MILLONES DOCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$25.012.935.00) M/TCE., (fls. 256-271).

Que así mismo, en los artículos segundo y tercero de la **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”**, se estableció:

**“ARTÍCULO SEGUNDO:** *Requerir a la sociedad enajenadora CE P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS (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 "3. Muro de contención". que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL especificado en los Informes de Verificación de Hechos No. 17-678 del 17 de agosto del 2017 (folios 198 al 204), producto de las visitas realizadas el 12 de junio de 2017 (folio 86).*

**RESOLUCIÓN No. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad enajenadora C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por el señor HERNAN CURREA CHAMAS (o quienes hagan 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 labores de corrección sobre el citado hecho.”

Que, contra la precitada **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018** “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”, no se presentó recurso alguno, quedando debidamente ejecutoriada a partir del día veintidós (22) de agosto de 2019, según constancia de ejecutoria que obra a folio 288 del expediente.

Que, mediante radicado No. 1-2020-03435 del 14 de febrero de 2020, la señora MARLENY PERDOMO CUELLAR en su calidad de Administradora y/o Representante Legal del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, informó que la sociedad enajenadora “...no ha dado cumplimiento a la resolución No. 2106 de la Secretaría Distrital del Hábitat y no ha ejecutado hasta la fecha los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva el hecho especificado en los informes.” (fl. 303)

Que 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 las 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*”

**RESOLUCIÓN No. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 *“por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones”*, la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020.
5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *“Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 “Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones”*, en los siguientes términos:

*“Artículo 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.” (Subrayar fuera de texto).*

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

Que en ejercicio de las funciones de seguimiento al cumplimiento de las ordenes impuestas en actos administrativos en firme, como en el caso que nos ocupa, mediante oficio radicado No. 2-2023-39147 del 16 de mayo de 2023 entregado con Guía No. YG296527525CO el 23 de mayo de 2023, esta Subdirección requirió al administrador del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, para que informara sobre el cumplimiento de la orden dada a la sociedad enajenadora en la **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*. (fl. 304)

**RESOLUCIÓN No. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

Que así mismo, a través del oficio radicado No. 2-2023-39148 del 16 de mayo de 2023, este Despacho requirió a la sociedad enajenadora **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (Hoy con Matrícula No. 00096081 cancelada)**, identificada con NIT. 860.058.303-7, para que acreditara lo correspondiente al cumplimiento de la orden de hacer dada en la **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*; mismo enviado el 24 de mayo de 2023 con Guía No. YG296527539CO con causal de devolución *“No reside”* del Servicio Postales Nacionales S.A.S. (fls. 306-307)

Que, en vista de la entrega fallida del oficio radicado No. 2-2023-39148 del 16 de mayo de 2023 a la sociedad enajenadora **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (Hoy con Matrícula No. 00096081 cancelada)**, identificada con NIT. 860.058.303-7, esta Subdirección realizó la publicación del citado requerimiento en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat de conformidad con lo señalado en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011. (fl. 308)

Que, de acuerdo con lo anterior, procede el Despacho a determinar la viabilidad del seguimiento de la orden de hacer impuesta en la Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018, *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, o en su defecto tenerse por cumplida la orden, previo lo siguiente.

**CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Debe esta Subdirección partir que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce respecto de las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito Capital, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

Bajo este entendido, el artículo 14 del Decreto 572 de 2015 establece que 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; así las cosas, en el ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la sociedad enajenadora **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (Hoy con Matrícula No. 00096081 cancelada)**, identificada con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por la señora GLADYS VIVIAN RINCON RODRIGUEZ - LIQUIDADORA (o quien haga sus veces), consistente en multa y orden de hacer que debe ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de este.

Ahora bien, señala el artículo 16 del Decreto 572 de 2015, que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantara el SEGUIMIENTO A LA ORDEN para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

**RESOLUCIÓN No. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte., a las personas o entidades que **incumplan las órdenes** o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968.

**1. ANALISIS PROBATORIO**

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el análisis de las actuaciones adelantadas, así como de las pruebas recaudadas por esta Subdirección y las manifestaciones emitidas por las partes, sobre los hechos objeto de la orden de hacer referida en la **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

Con fundamento en lo anterior, es pertinente tener en cuenta los escritos de defensa de la sociedad enajenadora **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (Hoy con Matrícula No. 00096081 cancelada)**, identificada con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por la señora GLADYS VIVIAN RINCON RODRIGUEZ - LIQUIDADORA (o quien haga sus veces), que para la ocasión no se evidenció documental alguno que se haya allegado a este Despacho y que repose en el expediente para tener en cuenta y adelantar su análisis probatorio de estos.

Lo anterior, permite concluir que la sociedad enajenadora **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (Hoy con Matrícula No. 00096081 cancelada)**, identificada con NIT. 860.058.303-7, solamente se sostuvo en criterios que fueron objeto de análisis anteriores a la expedición de la **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, pues una vez este acto administrativo tomó fuerza ejecutoria, esto es, a partir del día **veintidós (22) de agosto de 2019**, según constancia de ejecutoria que obra a folio 288 del expediente, no se encontró pronunciamiento distinto que permitiera inferir de su parte la voluntad de algún tipo de acercamiento con la parte quejosa o se presentara algún tipo de acuerdo o solución al hecho **“3. Muro de contención”**, que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL** especificado en los *Informes de Verificación de Hechos No. 17-678 del 17 de agosto del 2017 (folios 198 al 204), producto de las visitas realizadas el 12 de junio de 2017 (folio 86).*

En este sentido, la sociedad enajenadora **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (Hoy con Matrícula No. 00096081 cancelada)**, identificada con NIT. 860.058.303-7, no brindó respuesta a los requerimientos de acreditación referentes al cumplimiento de la orden establecida en la **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.

Concluyéndose así, que el hecho **“3. Muro de contención”**, que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, conforme se evidencia en el *Informes de Verificación de Hechos No. 17-678 del 17 de agosto del 2017 (folios*

**RESOLUCIÓN No. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

198 al 204), **PERSISTE**, por cuanto no se logró demostrar ser subsanado por la comentada sociedad enajenadora.

Así las cosas, en principio, frente al incumplimiento de la orden la citad enajenadora podría ser objeto de imposición de multas, sin embargo, una vez consultado en el aplicativo Registro Único Empresarial y Social –RUES de la Cámara de Comercio de Bogotá el NIT. 860.058.303-7, correspondiente a la sociedad enajenadora **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.**, se verificó en el Certificado de Existencia y Representación que; *“Mediante Auto No. 424-000972 del 24 de enero de 2023, la Superintendencia de Sociedades, inscrito el 30 de marzo de 2023 con el No. 00006956 del Libro XIX, en virtud de la Ley 1116 de 2006, resuelve aprobar la rendición de cuentas finales presentada por la liquidadora y declarar terminado el proceso liquidatorio de los bienes que conformaban el patrimonio de la sociedad de la referencia.”* (Negrilla y Subraya nuestra)

Con fundamento en lo anterior, y previamente la verificación de la persistencia del hecho *“3. Muro de contención”*. que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL PROPIEDAD HORIZONTAL** es necesario un análisis de la viabilidad de continuar el seguimiento, teniendo en cuenta que la matrícula mercantil de la sociedad enajenadora **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.**, No. 00096081 fue cancelada desde el 30 de marzo de 2023 (RUES) – Cámara de Comercio de Bogotá, en tanto se aprobó la rendición de cuentas finales presentada por la liquidadora y se declaró terminado el proceso liquidatorio.

Al respecto se debe anotar, que cuando una empresa entra en proceso de liquidación de su patrimonio social, lapso durante el cual la sociedad conserva su personería jurídica para continuar con todos los actos tendientes a su inmediata liquidación, (inciso primero del artículo 222 del Código de Comercio), hasta tanto se apruebe la cuenta final de liquidación, circunstancia que se registra en el Certificado de Cámara y Comercio.

Conforme lo anterior, 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:

*“ARTÍCULO 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.”*

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. (...)”*

**RESOLUCIÓN No. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

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.

En relación con lo anterior, mediante Concepto 220-200886 de 12 de diciembre de 2015, la Superintendencia de Sociedades manifestó lo siguiente<sup>1</sup>:

*“...comoquiera 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.”*

Sobre la extinción de la personalidad 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.*

---

<sup>1</sup> Superintendencia de Sociedades Concepto 220-200886 de 12 de diciembre de 2015. Recuperado de [https://www.supersociedades.gov.co/nuestra\\_entidad/normatividad/normatividad\\_conceptos\\_juridicos/OFICIO%2020-200886.pdf](https://www.supersociedades.gov.co/nuestra_entidad/normatividad/normatividad_conceptos_juridicos/OFICIO%2020-200886.pdf)



**RESOLUCIÓN No. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

*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).”<sup>2</sup>*

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 las afectaciones constructivas detectadas por el equipo técnico de esta entidad, respecto de las personas naturales o jurídicas que ejercen la actividad de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda dentro del Distrito Capital de Bogotá, pese a que tales personas durante el desarrollo del procedimiento contemplado en el Decreto Distrital 572 del 28 de diciembre de 2015, se declaren disueltas y en estado de liquidación.

De igual forma se procede en el seguimiento de las órdenes impuestas mediante acto motivado, también pese a estar las sociedades enajenadoras en estado de disolución o liquidación.

Por lo anterior si bien es cierto, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, tiene competencia para adelantar actuaciones administrativas respecto de las sociedades que se encuentren en estado de liquidación, a partir del momento en que se aprueba e inscribe la cuenta final liquidación de dicha sociedad en la Cámara de 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 iniciar o continuar adelantando actuaciones en contra de un sujeto inexistente, tal es el caso de la sociedad **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A.**

Respecto de la responsabilidad que le atañe a las sociedades liquidadas, se ha pronunciado la Corte Constitucional, indicando que no es desde ningún punto de vista contrario a nuestro régimen constitucional el limitar los riesgos para favorecer a los socios, sin embargo esta limitación 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. 2106 del 14 de diciembre de 2018 “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

*“...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,*

<sup>2</sup> 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. Recuperado de [http://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/PDF/08001-23-31-000-2004-02214-01\(16319\).pdf](http://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/PDF/08001-23-31-000-2004-02214-01(16319).pdf)

## RESOLUCIÓN No. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

*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”.*<sup>3</sup> (Subrayas y negrillas fuera de texto).

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 para que pueda surgir con todos sus atributos que la individualizan en sus relaciones jurídicas y económicas; 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, en consecuencia no puede de ninguna manera seguir actuando ejerciendo derechos y adquiriendo obligaciones.

Lo anterior sin dejar de lado lo preceptuado por el artículo 256 del Código de Comercio, referente a la persona que actuó como liquidador de la compañía, toda vez que éste debe responder por las situaciones atinentes a su administración en lo que corresponde al proceso liquidatorio, por lo tanto las acciones de los terceros contra los liquidadores en razón de su gestión como liquidador prescribirán en cinco años contados a partir de la fecha de la aprobación de la cuenta final de la liquidación.

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 los 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 existe destinatario de las manifestaciones de la administración y por ende a quién imputarle el incumplimiento normativo objeto de la queja. En

<sup>3</sup> Sentencia C-865 del 7 de septiembre de 2004, M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil.

**RESOLUCIÓN No. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023**

*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

consecuencia, no es dable que el Despacho continúe surtiendo el trámite administrativo tendiente a procurar el cumplimiento de la orden impuesta en la Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018.

Que, de acuerdo con lo antes enunciado, la sociedad **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (Hoy con Matrícula No. 00096081 cancelada)**, identificada con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por la señora GLADYS VIVIAN RINCON RODRIGUEZ - LIQUIDADORA (o quien haga sus veces), desapareció de la vida jurídica; por lo cual, se concluye que no es posible continuar con el trámite previsto para perseguir el cumplimiento a una orden; así las cosas, pierden relevancia ante el hecho sobreviniente de la liquidación de esta Sociedad, las solicitudes, descargos y demás pronunciamientos que se demanden sobre el caso en concreto.

Que en consecuencia se dará por terminada la presente actuación y se archivarán las diligencias contentivas del expediente con radicado No. 1-2017-24628-1 de fecha 7 de abril de 2017. (fls. 1-4).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Declárese culminada la actuación administrativa de seguimiento con relación a la orden impuesta en la **Resolución No. 2106 del 14 de diciembre de 2018** *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*, a la sociedad enajenadora **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (Hoy con Matrícula No. 00096081 cancelada)**, identificada con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por la señora GLADYS VIVIAN RINCON RODRIGUEZ - LIQUIDADORA (o quien haga sus veces), conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente acto administrativo a la sociedad **C E P CONSTRUCTORES ASOCIADOS S.A. (Hoy con Matrícula No. 00096081 cancelada)**, identificada con NIT. 860.058.303-7, representada legalmente por la señora GLADYS VIVIAN RINCON RODRIGUEZ - LIQUIDADORA (o quien haga sus veces).

**ARTÍCULO TERCERO.** Notifíquese el contenido del presente acto administrativo al Administrador(a) y/o Representante Legal del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MARBELLA REAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

**ARTÍCULO CUARTO.** Una vez realizado el trámite de notificación y se encuentre en firme este acto administrativo, procédase al archivo del expediente No. 1-2017-24628-1.

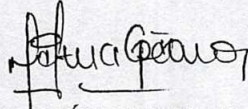
**ARTÍCULO QUINTO.** Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponerse en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**RESOLUCIÓN No. 2649 DEL 01 DE NOVIEMBRE DE 2023**


*“Por la cual se culmina una actuación administrativa”*

**ARTÍCULO SEXTO.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**MILENA INÉS GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Alex Dixon Molina Gaviria - Abogado Contratistas SICV.   
Revisó: Jairo de Jesús Duitama Reyes- Profesional Especializado - SICV 