

INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE

RESOLUCION No. 0252

000091

"Por medio de la cual se resuelve un recurso"

EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE, en uso de sus facultades legales y estatutarias y en especial las conferidas por el Acuerdo 4 de 1.978, y

CONSIDERANDO:

Que, mediante resolución número 0227 del 13 de octubre de 1.994, el Instituto Distrital para la Recreación y Deporte declaró la caducidad administrativa al Contrato de Arrendamiento número 039 de 1.992, celebrado con el señor Miguel Moreno Ramos.

Que, el señor Miguel Moreno Ramos en calidad de arrendatario, por medio de su apoderado doctor Ivan E. Cárdenas Gallo interpuso Recurso de Reposición y en su defecto el de apelación contra la citada resolución número 0227 del 13 de octubre de 1.994, aduciendo entre otros los siguientes argumentos: Que, el Instituto en sus considerandos no especificó que el incumplimiento se ajustara a ninguna de las causales estipuladas en el artículo 286 del Código Fiscal y por ende debe revocarse; los hechos fundamentales que llevaron al Instituto a declarar la caducidad administrativa al Contrato 039 de 1.992, no fueron demostrados como era su obligación; en la citada resolución no se hizo mención a la razón que le asistió al Instituto para afirmar que el arrendatario no ha prestado eficientemente el servicio y que redujo la capacidad de los parqueaderos; en realidad hay personas que estacionan sus vehículos en zonas peatonales aledañas al estadio, invitados por los llamados "piratas del trapo rojo" y acuerdos con la policía, escapando el hecho al control del arrendatario; cuando en noviembre de 1.992 se presentó en el Estadio El Campín un concierto de rock, entre los daños causados se encuentran, la destrucción de los muros de los parqueaderos, los cuales fueron reparados por el recurrente; en los parqueaderos jamás ha funcionado servicio de montallantas ni reparación de vehículos a excepción de cuando pinchan son arreglados por el usuario en el mismo sitio de parqueo; la instalación de la caseta fue autorizada verbalmente por el Instituto, sin demoler el muro, para que se vendiera café, linto y gaseosa a los conductores de los camiones que fueron desalojados de la calle 60, para colaborar con el Alcalde Local y que la misma continúa allí junto con otras que no cumplen con los requisitos legales desde hace más de 10 años; para cumplir con las normas que rige el servicio de parqueadero, se reparó el baño existente en el parqueadero sur y al baño para empleados tan solo se le ha hecho mantenimiento; las citadas normas ordenan tener dos servicios sanitarios además del de empleados y que el Instituto entregó solo uno (1) en mal estado, el cual fue reparado incumpliendo con las disposiciones anotadas; las vallas existentes son las necesarias para la señalización como parqueadero y del anuncio del campeonato de fútbol Copa Mustang.

INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE

RESOLUCION No. 0252

000090

"Por medio de la cual se resuelve un recurso".

pero jamás avisos comerciales; no es cierto que se vendan o alquilen carpas, mesas, sillas y andamios en los parqueaderos pero que en la bodega existente se guardan estos elementos y varios de su propiedad; los parqueaderos se han mantenido en total limpieza incluso las bermas, muros y alrededores; en los alrededores de los parqueaderos existen con frecuencia estacionamiento de indigentes cuyo control, ocurrencia e impedimento se le escapa, siendo de competencia de la autoridad policiva y no constituye una actividad propia del arrendatario su impedimento; en la resolución materia del recurso al no mencionarse la causal precisa o supuesta en la que incurrió el arrendatario, no ilena los requisitos legales para la declaratoria de caducidad y que la motivación es falsa; al sostener la medida adoptada mediante la resolución referida se vulneran injustificadamente los derechos del arrendador, acarreándole perjuicios morales y económicos al haberse juzgado su conducta contractual, sin ningún apremio previo, sin darle oportunidad de defenderse ya que ha cumplido a cabalidad las obligaciones del contrato y que el mismo establece sanciones distintas a la declaratoria de caducidad.

Que, este Instituto no comparte los planteamientos señalados por el recurrente y al efecto se desvirtúa cada uno así: si bien es cierto, en la resolución 227 del 13 de octubre de 1.994, no se expresó taxativamente el numeral 60. del artículo 286 del Acuerdo 6 de 1.985, por el cual se expidió el Código Fiscal del Distrito Especial de Bogotá, es también muy cierto que en el tercer considerando de la resolución en comento, claramente se anotó que el incumplimiento por parte del contratista, señor Miguel Moreno Ramos del Objeto del contrato número 039 de 1.992 ocasionaba perjuicio tanto al usuario como a la entidad contratante ajustándose de esta manera a lo preceptuado en el artículo arriba citado que consagra como causales de caducidad, además de los especiales previstos en el Acuerdo 6 de 1.985 los que tengan por conveniente establecer en orden, al exacto cumplimiento del contrato; el numeral 60. claramente estipula la aplicación de la caducidad si a juicio de la entidad contratante, del incumplimiento de las obligaciones del contratista se derivan consecuencias que le causen perjuicios a la entidad, hecho este que fue el que el Instituto tuvo en cuenta para proceder tal y como se expresó en la resolución objeto del recurso, y por ello se hizo mención en uno de los considerandos de la misma, que en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento número 039 de 1.992, está prevista la caducidad administrativa cuando a ello hubiere lugar, así como sus efectos.

Que, por la anterior razón y teniendo en cuenta que existen obligaciones especiales del arrendatario, que debía cumplir, empero, no lo hizo y que a juicio de esta entidad causó perjuicios al Instituto, toda vez que contrarió lo pactado en las cláusulas Primera y Sexta, que a la letra rezan: "Primera.-

INSTITUTO DISTRITAL

INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE

RESOLUCION No. _____

0252

000089

"Por medio de la cual se resuelve un recurso"

Objeto : El Instituto concede en arrendamiento y el arrendatario recibe al mismo titulo los parqueaderos norte y sur del Estadio Nemesio Camacho "El Campin", a fin de que sean explotados comercialmente, de acuerdo con las tarifas que al efecto establezca la Secretaria de Gobierno Distrital, dentro de los siguientes parámetros: a) Servicio permanente con doble vigilancia durante los dias que se realicen espectáculos en el Estadio Nemesio Camacho El Campin. b) Servicio de parqueo por horas de acuerdo a las tarifas autorizadas por la Secretaria de Gobierno. c) Servicio de parqueo y vigilancia por mensualidades. d) Servicio de garaje y vigilancia nocturna. Sexta.-Obligaciones Especiales del Arrendatario : El Contratista en la ejecución del presente contrato deberá cumplir con las siguientes obligaciones: a) Suministrar el personal necesario para el funcionamiento de los parqueaderos, así como legalizar la situación laboral del personal y asumir el pago de las prestaciones sociales de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. b) Prestar el servicio de acuerdo con el objeto del contrato, acogiéndose a las normas que dicte la Alcaldía Mayor. c) Responsabilizarse por el cuidado y vigilancia de los vehiculos que ingresen a los parqueaderos. d) Mantener en perfecto estado de limpieza, tanto los parqueaderos como los sitios aledaños. e) Prestar con solicitud y eficiencia el servicio de parqueadero. f) Efectuar mejoras cuando las necesidades lo requieran, previa autorización del Instituto. g) El arrendatario asume la responsabilidad por todo acto o hecho que cause perjuicio a terceros, imputables a su culpa, comprometiéndose a indemnizar los daños causados por tal motivo, quedando de tal manera eximido el Instituto de toda responsabilidad frente a terceros. h) A la terminación unilateral del contrato o al vencimiento del mismo, el arrendatario deberá entregar el inmueble en el estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural y estará obligado a indemnizar los daños ocasionados.", demostrándose de esta manera que si existió legalidad al declarar la caducidad administrativa, tal y como lo prevé la cláusula décima primera del contrato 039 de 1.992.

Que, el recurrente afirma en su escrito haber prestado el servicio de parqueaderos eficientemente, sin embargo y de acuerdo con el oficio y las fotografías aportadas por el Subdirector Técnico de la Entidad, claramente podemos demostrar que son prueba fehaciente que los parqueaderos objeto del contrato de arrendamiento permanecen ocupados por usuarios diferentes a los que asisten al Estadio El Campin, como es el caso entre otros, por camiones de "Trasteos" y Taxis Amarillos, que reducen en gran medida la capacidad de parqueo, para prestar en forma eficiente, como ya se anotó, el servicio a los usuarios del Estadio El Campin en las fechas en que se realizan eventos deportivos, artísticos o culturales, ocasionando de esta manera la permisión del estacionamiento en las zonas peatonales aledañas al estadio, presentando con ello un gran desorden vehicular, en perjuicio de este Instituto, toda vez que si se contara con la totalidad del

INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE

98/69/10

INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE

000088

RESOLUCION No. 0252

"Por medio de la cual se resuelve un recurso"

espacio, al menos para las fechas en que se realicen eventos en el estadio, se evitaría la presencia de los llamados por el recurrente "piratas del trapo rojo" y se le facilitaría así, tanto al arrendatario como a las autoridades respectivas un mejor control para coadyuvar con la obligación del Instituto como ente rector de la Recreación y el Deporte en la ciudad capital, para prestar en forma eficiente los servicios a su cargo.

Que efectivamente en noviembre de 1.992, se realizó un concierto de rock en el estadio El Campín y se ocasionaron por ello unos disturbios en los alrededores del escenario, empero el Instituto jamás recibió comunicación alguna de parte del señor Moreno Ramos, en el sentido de que los parqueaderos hubieran sufrido daño alguno y lo único cierto es que se puede verificar que existió demolición en una parte del cerramiento del parqueadero norte, el cual fue aprovechado por el arrendatario para instalar en este mismo sitio coincidentalmente, una caseta para la venta de comestibles que según afirmación hecha por el recurrente fue debidamente autorizada tanto por el Director del Instituto como por el Alcalde Local, hecho este que nos permite concluir en primer lugar, que efectivamente el arrendatario en los terrenos objeto del contrato destinados para parqueaderos si instaló y dió al servicio una caseta para la venta de comestibles, incumpliendo con ello lo pactado en el contrato de arrendamiento y en segundo lugar, tal y como se puede observar en el expediente que reposa en este Instituto, se encuentran los siguientes documentos que desvirtúan la afirmación hecha por el recurrente en el sentido de que mediaba autorización por parte de los entes enunciados: certificación expedida por el Alcalde Local donde consta que no había dado por su parte ninguna autorización al respecto, así como el oficio que se le hizo llegar por parte del Instituto para que retirara la caseta y así diera estricto cumplimiento a lo pactado.

Que, igualmente al observar las fotografías, que hacen parte del informe presentado por el Subdirector Técnico del Instituto se desvirtúa la aseveración hecha por el recurrente, en el sentido de que en los parqueaderos objeto del contrato no funcionaba servicio de montallantas y reparación de vehículos, puesto que con ellas se puede verificar que en dichos terrenos si se prestaba el servicio de montallantas y reparación de vehículos.

Que, si bien es cierto el señor Moreno Ramos, debía cumplir con las normas exigidas para el debido funcionamiento de los parqueaderos, es también muy cierto, tal como se pactó en la cláusula sexta literal f) del contrato de arrendamiento número 039 de 1.992, el arrendatario debía solicitar previamente autorización del Instituto para realizar tanto las obras nuevas como las reparaciones de los bienes existentes en los parqueaderos, además, tal y como se observa en una de las fotografías, se levantó una obra nueva en los predios del

INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE

0252

000087

RESOLUCION No. _____

"Por medio de la cual se resuelve un recurso"

parqueadero sur como lo afirma el recurrente. Asi tambien, si no cumple con los Decretos 444 de 1.984 y 725 de 1.992, ha sido negligencia del arrendatario, habida consideración que nunca manifestó este hecho al Instituto, por lo que la afirmación hecha en la resolución recurrida, no carece de veracidad y menos aún es insólita.

Que, no es cierto que no existieran vallas diferentes a las de señalización como parqueadero, anuncio del campeonato de Fútbol Copa Mustang, puesto que tal y como se demuestra en las fotos que hacen parte del expediente, las vallas a que se hace mención ubicadas en los parqueaderos, se anunciaba la venta, alquiler de carpas, mesas, sillas, andamios, luego tampoco es cierto que la afirmación hecha por este Instituto carezca de fundamentos ni de eficacia jurídica para la sustentación de la resolución número 227 del 13 de octubre de 1.994; además que este hecho por si solo conlleva incumplimiento del contrato, en razón a que contraría lo estipulado en la Cláusula Novena del mismo, que reza: "Reservas y Derechos: El Instituto se reserva los derechos para la explotación publicitaria, lo cual se efectuará a través de vallas y avisos dentro de los parqueaderos". Cosa diferente es que a la fecha de presentar el recurso el arrendatario señor Miguel Moreno Ramos las haya quitado para desvirtuar lo afirmado.

Que, tampoco es cierto que los parqueaderos y sus alrededores se hayan mantenido en total estado de limpieza, incluyendo bermas, alrededores y muros, como se obligó el arrendatario, según lo preceptuado en el literal d) de la cláusula sexta del contrato número 039 de 1.992, que dice: "d) mantener en perfecto estado de limpieza, tanto los parqueaderos como los sitios aledaños", por lo que no es insólito que en la resolución número 227 del 13 de octubre de 1.994, se haya dicho que también se incumplió el contrato por este motivo, prueba perfectamente demostrable con las fotografías que hacen parte del expediente, donde se puede apreciar el estado de desaseo que presentan tanto los parqueaderos como los sitios aledaños.

Que, si bien es cierto el arrendatario no tiene facultades policivas para impedir el tránsito y estacionamiento de indigentes en las zonas aledañas a los parqueaderos, es también muy cierto que la presencia de los indigentes no ha sido transitoria ni en las zonas aledañas a los parqueaderos como lo afirma el recurrente, puesto que dichos indigentes tal y como se puede observar en las fotos y en el informe presentado por el Subdirector Técnico de la Entidad, utilizan no solo zonas aledañas sino que el mismo cerramiento lo usan para colgar sus ropas sin que el arrendatario "sin ser policia" adelantara gestión alguna para impedir o prohibir al menos la invasión de los terrenos objeto del contrato, demostrando con ello desinterés en mantener en perfecto estado de limpieza tanto los parqueaderos como los sitios aledaños, de conformidad con lo establecido en

INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE

000086

RESOLUCION No. 0252

"Por medio de la cual se resuelve un recurso"

la clausula sexta literal d). sin considerar como lo afirma el peticionario, exigencia "exhuberante" y de imposible cumplimiento, toda vez que esta labor la haria cualquier persona con mediana inteligencia.

Que, el apoderado del arrendatario, doctor Ivan Cardenas Gallo solicita se le conceda el recurso de apelacion el cual considera procedente y de obligatoria concesion, atendiendo lo estatuido en el articulo 56 y 55 del Código Contencioso Administrativo, empero que el citado apoderado desconoce el último párrafo del articulo 50 del mencionado Código, que a la letra dice: "...No habrá apelación de las decisiones de los ministros, jefes de departamento administrativo, superintendentes y representantes legales de las entidades descentralizadas o de las unidades administrativas especiales que tengan personeria juridica...", y en nuestro caso en concreto, el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte, es una entidad descentralizada del orden distrital, motivo por el cual no procede el recurso impetrado.

Que, igualmente la apoderada de la Compania de Seguros del Estado doctora Constanza Rodriguez de Villamil coadyuvando el recurso de reposicion interpuesto por el señor Miguel Moreno Ramos presento escrito en igual sentido, fuera del termino legal establecido, violando lo ordenado en los articulos 52 y 53 del Código Contencioso Administrativo.

Por las anteriores consideraciones.

RESUELVE :

ARTICULO PRIMERO : No reponer la resolución numero 0227 del 13 de octubre de 1.994 y confirmarla en todas sus partes.

ARTICULO SEGUNDO : Negar el recurso subsidiario de apelación sucedido por el apoderado del señor Miguel Moreno Ramos doctor Ivan Cardenas Gallo, por improcedente.

ARTICULO TERCERO : Rechazar el recurso interpuesto por la apoderada de Seguros del Estado doctora Constanza Rodriguez de Villamil el 11 de noviembre de 1.994, por extemporáneo.

DIRECTOR :

INSTITUTO DISTRITAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE

000085

RESOLUCION No. 0252

"Por medio de la cual se resuelve un recurso"

ARTICULO CUARTO : Contra la presente decision no procede recurso alguno.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dada en Santafé de Bogotá, D.C., a los 22 NOV. 1991

[Handwritten signature]
HERNAN CORDES PARADA
Director

[Handwritten signature]
JESUS HERNANDEZ MADRADO ABRIL
Secretario General

MCT/clm.

[Handwritten initials]