

TEMA: DERECHOS DE LAS PERSONAS DISCAPACITADAS Y RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS DE ESTABLECIMIENTOS - Corresponde a la copropiedad a través de los órganos de gobierno, determinar si el cambio de la puerta de ingreso que se encuentra en el costado izquierdo del local para ubicarla en el costado derecho, constituye un cambio en la fachada; en caso de que se adopte otra solución para eliminar la barrera arquitectónica, debe realizar la misma evaluación y además si afecta bienes comunes; en cuyo caso, la copropiedad debe otorgar las autorizaciones y gestionar los permisos y licencias relacionados con la modificación de la fachada para cumplir la orden impartida en la sentencia. /

HECHOS: En la Acción Popular instaurada por el señor (BAHM), coadyuvada por (JL), en contra de Industrias Rambler S.A.S., a la que fueron vinculados la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., Bancasa, (OSOC), el Centro Comercial Oviedo P.H., Cantago S.A.S., (AJMZ) y Hudson Inversiones S.A.S.; se solicitó, determinar que la propietaria del establecimiento ubicado en Medellín Carrera 43A No. 6 Sur – 15, Centro Comercial Oviedo, no tiene adecuados sus accesos y por lo tanto incurre en la violación de la normatividad que la obliga desde 1.997 Ley 361 y las demás que determina el CGP. El Juzgado Trece Civil del Circuito de Medellín, decidió ordenar a Hudson Inversiones S.A.S, Centro Comercial Oviedo P.H., y Catango S.A.S., realizar las adecuaciones, intervenciones o modificaciones pertinentes a fin de ajustar el ingreso al establecimiento, en punto de garantizar el desplazamiento autónomo y seguro de las personas situación o condición de discapacidad o con movilidad de reducida; ordeno desvincular del trámite a (OSOC) y Activos Especiales S.A.S., Bancasa e Industrias Rambler S.A.S.. La Sala deberá establecer si, el acceso al local del Centro Comercial Oviedo presenta una barrera arquitectónica que vulnera derechos colectivos de las personas con movilidad reducida; definir quiénes son responsables de eliminar dicha barrera en un establecimiento de comercio; asimismo establecer si la copropiedad puede ser obligada a gestionar autorizaciones y permisos para la modificación del acceso al local.

TESIS: En 1997 se expidió la Ley 361 “...por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones”. Artículo 44. Para los efectos de la presente ley, se entiende por accesibilidad como la condición que permite en cualquier espacio o ambiente interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general, y el uso en forma confiable y segura de los servicios instalados en estos ambientes. Por barreras físicas se entiende a todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limiten o impidan la libertad o movimiento de las personas. (...) Con soporte en el artículo 476 y siguientes de dicha ley, se deben evitar las barreras arquitectónicas para el acceso de las personas con movilidad reducida, en las construcciones nuevas y se impone el deber de eliminarlas en las edificaciones ya existentes. (...) en su art. 52, es claro en expresar que las edificaciones de carácter privado, como la que ocupa la entidad accionada con el establecimiento de comercio, abiertas al público, también deben ajustarse a tales disposiciones. “Artículo 52. Lo dispuesto en este título y en sus disposiciones reglamentarias, será también de obligatorio cumplimiento para las edificaciones e instalaciones abiertas al público que sean de propiedad particular, quienes dispondrán de un término de cuatro años contados a partir de la vigencia de la presente ley, para realizar las adecuaciones correspondientes. El Gobierno Nacional reglamentará las sanciones de tipo pecuniario e institucional, para aquellos particulares que dentro de dicho término no hubieren cumplido con lo previsto en este título”. (...) La inconformidad del apelante con la decisión de primer grado radica en que no es responsable de la vulneración del derecho colectivo, porque las adecuaciones que se deben realizar al establecimiento de comercio, ubicado en el Centro Comercial Oviedo, para garantizar el desplazamiento autónomo y seguro de las personas con condición de discapacidad o con movilidad reducida, son responsabilidad del propietario del local comercial, dado que el acceso

no constituye zona común, máxime cuando la recomendación de la autoridad administrativa se refiere al cambio del ingreso del local de un costado a otro. (...) En cumplimiento del requerimiento realizado por el Despacho, la Subsecretaría aclaró y complementó el informe técnico sobre las condiciones actuales del establecimiento comercial, indicando que “Para acceder al local, existe un desnivel con relación a la franja de circulación del Centro Comercial, el cual oscila entre 0.14m de altura (costado izquierdo del acceso ppal.) y 0.11m (costado derecho del acceso ppal); por lo tanto, el ingreso para las personas con movilidad reducida no se da de manera autónoma ya que, dependen de un tercero para poder librar el desnivel antes mencionado. Cabe resaltar que, sobre el costado derecho del local no existe desnivel con respecto a la franja circulación común del centro comercial, no obstante, el acceso se da por el izquierdo”. (...) Teniendo en cuenta que la barrera física u obstáculo para el ingreso de personas discapacitadas al local comercial corresponde al desnivel existente en la puerta de acceso al establecimiento de comercio que se encuentra sobre el costado izquierdo, como medida para eliminar la barrera la Subsecretaría recomendó invertir el ingreso del local hacía el costado derecho, donde no se presenta desnivel respecto a la franja de circulación común del centro comercial Oviedo. (...) De lo anterior se sigue que la vulneración se presenta en el local 114 y, de contera, la responsabilidad recae sobre sus propietario y arrendatarios, quienes respectivamente tienen el poder de disposición para adecuar el ingreso al local comercial y para que el establecimiento de comercio abierto al público cumpla con todos los reglamentos legales. (...) Para resolver la inconformidad planteada por el Centro Comercial Oviedo P.H. porque también fue destinataria de la orden emitida en la sentencia, para adecuar la entrada al local comercial, a pesar de que, no es la responsable de la vulneración de los derechos de las personas con capacidad reducida, es pertinente recordar que se trata de un local sometido al reglamento de propiedad horizontal. (...) el art. 3 de la Ley 675 de 2001, en lo pertinente, establece: “Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.” (...) El art. 75 de la Ley 675 de 2001, dispone “Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente. (...) De lo anterior se sigue que corresponde a la copropiedad a través de los órganos de gobierno, determinar si el cambio de la puerta de ingreso que se encuentra en el costado izquierdo del local para ubicarla en el costado derecho, constituye un cambio en la fachada; en caso de que se adopte otra solución para eliminar la barrera arquitectónica, debe realizar la misma evaluación y además si afecta bienes comunes; en cuyo caso, la copropiedad debe otorgar las autorizaciones y gestionar los permisos y licencias relacionados con la modificación de la fachada para cumplir la orden impartida en la sentencia. (...) Consecuente lo anterior, se confirmará la sentencia; con la advertencia de que la copropiedad solo es responsable para gestionar permisos y licencias para la modificación de la fachada. (...)

MP: LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA: 25/03/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR

Medellín

"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, veinticinco de marzo de 2026
Proceso	Acción popular
Radicado	05001310301320180044702
Demandante	Bernardo Abel Hoyos Martínez
Demandado	Industrias Rambler S.A.S
Providencia	Sentencia No.006
Tema	Derechos de las personas discapacitadas. Responsabilidad de los propietarios de bienes raíces y de los establecimientos de comercio y de la copropiedad horizontal.
Decisión	Confirma
Ponente	Luis Enrique Gil Marín

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el Centro Comercial Oviedo P.H., en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, en la **ACCIÓN POPULAR** instaurada por **BERNARDO ABEL HOYOS MARTÍNEZ**, coadyuvada por **JOSÉ LARGO**¹, en contra de **INDUSTRIAS RAMBLER S.A.S.**, a la que fueron vinculados la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.**, **BANCASA**, **ODILIA DEL SOCRORO OSPINA CALLE**, el **CENTRO COMERCIAL OVIEDO P.H.**, **CANTAGO S.A.S.**, **ANTONIO JESÚS MESA ZAPATA** y **HUDSON INVERSIONES S.A.S.**

¹ Anexo 150 del expediente digital

II. ANTECEDENTES

Pretensiones. Solicita: *“Invocando el art. 230 CN y la Ley 270; Determinar en sentencia de mérito (Art. 34 L-472) que a la fecha de la admisión de esta denuncia; la propietaria de este establecimiento no tiene adecuados sus accesos y por lo tanto incurre en la violación de la normatividad que la obliga desde 1.997 (L.361). Y las demás que determina el CGP/2012)”*.

Elementos fácticos: Afirma que: *“La existencia de un escalón que se convierte en una barrera arquitectónica que entorpece la autónoma y segura movilidad de personas en estado de discapacidad ubicado en Medellín, Cra 43ª 6 sur. Cc Oviedo, local 114”*.

Integración del contradictorio: Subsana los requisitos echados de menos, se admitió el 24 de septiembre de 2018 en contra de Industrias Rambler S.A.S.; ordenó la notificación de ésta, así como de la Alcaldía de Medellín, Personería de Medellín, miembros de la comunidad, Defensoría del Pueblo y la Procuraduría General de la Nación; en la audiencia de pacto de cumplimiento realizada el 24 de octubre de 2019, se dispuso la vinculación de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., Amalia Velásquez Rodríguez y la sociedad Bancasa (archivo 36); en auto del 30 de octubre del mismo año, se ordenó desvincular a Amalia Velásquez Rodríguez y, en su lugar vincular a Odilia del Socorro Ospina Calle (por ser ésta la propietaria del inmueble identificado

con M.I. 001-219812), (archivo 37), mediante auto del 26 de octubre de 2021, se ordenó vincular al Centro Comercial Oviedo P.H. (Archivo 60), a través de auto del 21 de junio de 2022, se dispuso la vinculación de la sociedad CATANGO S.A.S. (propietaria del establecimiento de comercio denominado “SUNSET TANNING” (Archivo 89); en auto del 13 de diciembre de 2022, se ordenó vincular por pasiva al señor Antonio José Mesa Zapata *“en su condición de propietario del inmueble distinguido con M.I. 001219811 (Local 114 del Centro Comercial Oviedo P.H)”*²

La PROCURADURÍA DELEGADA PARA ASUNTOS CIVILES, indicó que, *“el art. 52 de la ley 361 de 1997, extendió la obligatoriedad de las normas aludidas, así como las propias del decreto 1538 que las reglamenta, a las edificaciones e instalaciones abiertas al público que sean de propiedad particular (...) En virtud de lo antedicho, se concedió a los propietarios de tales construcciones el término improrrogable de 4 años a partir de la promulgación de la Ley en mención, para efectuar las adecuaciones correspondientes”*; solicitó que, *“Si la sociedad demandada no es la propietaria del inmueble en donde funciona el establecimiento de comercio, se vincule al trámite de esta acción popular al titular de dominio sobre dicho inmueble y con ello se evita una eventual declaratoria de nulidad”* (Archivo 10).

La SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, indicó que, en visita efectuada al inmueble ubicado en la Carrera 43 A No. 6 sur 15, local 114, observó que *“Existe desnivel entre el piso acabado de la circulación*

² Anexo 109

común y el nivel de piso acabado del local, entre 0.10 metros y 0.13 metros, variable, toda vez que la circulación exterior presenta una leve inclinación, consistente en una grada (ver registros fotográficos) lo que representa una barrera para accesibilidad para personas con movilidad reducida” (Archivo 15).

En respuesta complementaria señaló que, *“...el local comercial sobre su zona de acceso presenta un desnivel que no permite el ingreso a personas con movilidad reducida, constituyendo una barrera para las personas con movilidad reducida, sin embargo, por tratarse de una edificación antigua, aprobada mediante una licencia de 1977, expedida de manera anterior a la NTC y a la Ley 361 de 1997, se aplicaría el concepto de ajuste razonable”;* además, informó que actualmente funciona el establecimiento comercial denominado “ SUN SET TANNING” y recomendó que *“se podría trasladar el acceso para el costado derecho del local comercial, de tal manera que, el acceso al establecimiento sea al mismo nivel que la franja de circulación común del Centro Comercial Oviedo, permitiendo el ingreso de las personas con movilidad reducida” (archivo 81).*

En informe posterior, respecto al local 114, indicó que *“sobre el costado derecho del local no existe desnivel con respecto a la franja circulación común del centro comercial Oviedo, no obstante, el acceso se da por el izquierdo (registro fotográfico 3)”. Seguidamente, informó que “se visitó el establecimiento del asunto, y se pudo verificar que sobre el local 115, se encuentra desocupado y no fue posible el ingreso, según la persona que atiende la visita, se encuentra desocupado hace más de un (1) año (registro fotográfico 1)” y, “Sobre la zona de acceso al local existe*

un desnivel con relación a la franja de circulación peatonal del Centro Comercial Oviedo, el cual oscila entre 0.19m de altura (costado izquierdo del acceso principal) y 0.15m (costado derecho del acceso principal) (registro fotográfico 1); por lo tanto, el ingreso para las personas con movilidad reducida no se daría de manera autónoma ya que, dependerían de un tercero para poder librar el desnivel antes mencionado (registro fotográfico 2).” (Archivo 113).

La DEFENSORÍA PÚBLICA, se limitó a solicitar que *“me sean notificadas las actuaciones procesales desplegadas con ocasión de esta acción popular a la dirección de correo electrónico institucional: enyortega@defensoria.edu.co (...) De igual manera solicitó al despacho que me permita tener acceso al expediente digital de la precitada acción popular” (Archivo 44).*

ODILIA DEL SOCORRO OSPINA CALLE, quien estuvo representada por curadora ad litem, se opuso a la prosperidad de lo pretendido, indicando que, aquella no ostenta la *“plena custodia, administración y facultad de disposición”* del inmueble ubicado en la Carrera 43 A Nro. 6 Sur-15 Local 114 del Centro Comercial Oviedo P.H., debido a la medida cautelar de embargo y secuestro decretada y practicada por la SAE S.A.S., quien ostenta la administración del inmueble, en razón de lo cual planteó la excepción previa de falta de legitimación en la causa por pasiva; por último, solicitó no reconocer incentivo al actor popular (Archivo 52).

La SOCIEDAD INDUTRIAS RAMBLEAR SAS, indicó que carece de legitimación por pasiva en la acción popular, porque el inmueble objeto del proceso no es de su propiedad, se encuentra

embargado y en proceso de extinción de dominio y está bajo administración exclusiva de la SAE S.A.S., entidad que además tiene la obligación legal de intervenir en los procesos relacionados con dicho bien; añade que como el contrato de arrendamiento prohibía a su representada realizar cualquier modificación en el inmueble, no podía ejecutar las acciones que el actor le atribuye; invoca el principio jurídico de que nadie está obligado a lo imposible, puesto que incluso el contrato ya fue terminado y afirma que no existe prueba alguna que acredite afectación real a derechos colectivos, correspondiendo al actor dicha carga probatoria (Archivo 53).

En respuesta complementaria, indica que, de acuerdo con el informe de la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín, en el local 114 actualmente funciona el establecimiento comercial denominado “*SUN SET TANNING*”, y que Industrias Rambler no cuenta con establecimiento de comercio en el referido local; solicitó la desvinculación del presente trámite, por falta de legitimación en la causa por pasiva (Archivo 085).

La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. -SAE-, se opuso a la prosperidad de las pretensiones, porque *“no se presenta la mencionada “barrera arquitectónica” como lo manifiesta el actor popular, para lo cual es menester traer a colación que la estructura del local comercial administrado por mi representada no genera un obstáculo para ninguna persona, menos aún para aquellas que presentan una movilidad funcional reducida”*; planteó como excepción la de falta de legitimación en la causa por pasiva.

Agregó que la existencia de un desnivel no presume la afectación reclamada (Archivo 59).

El CENTRO COMERCIAL OVIEDO P.H. expuso que los arts. 4 y 7 de la Ley 472 de 1998, recae sobre bienes públicos o de uso público y no de bienes comerciales privados, como lo es el local demandado, destinado a la actividad comercial de naturaleza privada; aunado a lo anterior *“el local comercial que se encuentra en la copropiedad y sobre el cual se acciona, de manera alguna afecta la seguridad ni la salubridad”*; el inmueble fue construido conforme a las exigencias legales antes del año 1979; la operación comercial del centro comercial comenzó antes de la norma que trae el actor popular; de otro lado, el desnivel que presenta el local no hace inviable la movilización de las personas con movilidad reducida; la copropiedad desconoce que se haya presentado algún evento originado en el escalón ubicado en el área correspondiente al Local 114; *“si bien el local frente al cual se formula la presente acción, se encuentra ubicado en las instalaciones del Centro Comercial Oviedo P.H., más lo es que el escalón hace parte del local ensimismo, se constituye en su área privada y, por ende, no es parte del área de zona común de la copropiedad (...) La copropiedad se encuentra conformada por zonas comunes de las cuales es responsable en calidad de persona jurídica y por zonas privadas, de las cuales son responsables en todos los aspectos legales y jurídicos, cada uno de los titulares de dominio solos o en asocio con los arrendatarios (...) el local 114 no es de propiedad el Centro Comercial Oviedo P.H., y no puede este en forma alguna interferir en un área privada para modificarla”*; solicitó exonerar al centro comercial de las pretensiones. Informó que el local 114 del Centro Comercial

Oviedo, opera desde julio de 2018, la marca comercial Sun Set Tanning en calidad de arrendatario, siendo su propietario el señor Antonio Mesa Zapata (Archivo 64).

CATANGO S.A.S., se opuso a la prosperidad de las pretensiones; propuso la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, indicando que es propietaria de un local que hace parte de la propiedad horizontal del Centro Comercial Oviedo P.H. y, por lo tanto la acción debe dirigirse en contra de la copropiedad, por ser quien representa a los copropietarios en asuntos relacionados con zonas comunes, resaltando que de conformidad con el art. 19 de la Ley 675 de 2001 los lugares diseñados para la circulación e ingreso a las áreas privadas hacen parte de las zonas comunes; además, solicitó tener como prueba, *“el reglamento de propiedad horizontal y las reformas que han hecho al Centro Comercial Oviedo P.H.”* (Archivo 095).

Saneamiento. Por auto del 28 de octubre de 2022³, como el Juzgado encontró discordancia entre el local relacionado en la demanda con el que fue objeto de inspección técnica por la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Alcaldía de Medellín, dispuso: **1)** Requerir al demandante para que aclarara por qué en la demanda indicó que el bien objeto de la litis es el local comercial 114, pese a que las pruebas obrantes en el proceso dan cuenta que la Industrias Rambler S.A.S, ocupó fue el local comercial 115, identificado con M.I. 001-2019812 (Fl. 19-25 del archivo 53 -informe); **2)** A la Fiscalía General de la Nación para que informe el estado actual del proceso de extinción de dominio

³ Archivo 104

que recae sobre *“el mencionado bien”*; **3)** A la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., para que informe la situación jurídica del local 115 y, **4)** Requirió a la Subsecretaria de Control Urbanístico de la Alcaldía de Medellín, para que *“realice la inspección técnica sobre el bien ubicado en la Carrera 43 A No. 6 Sur-15, Local 115. Lo anterior, en vista de que, se itera, las inspecciones realizadas en días pasados recayeron sobre el local No. 114, y no sobre el local No. 115 (Archivos 15 y 81)”* (Archivo 104)

La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES -SAE-, indicó que *“el estado del predio es desocupado e improductivo, el inmueble contó con contrato de arrendamiento número 6138 que fue terminado el 15 de mayo de 2021, al anterior arrendatario que fue cedido por la entidad, INDUSTRIAS RAMBLER”*. (Archivo 120).

La FISCALÍA GENERAL DE LA NACION indica que, *“el bien inmueble ubicado en la calle 43 A No. 6 sur – 15 Local 114, Centro Comercial Oviedo P.H. identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-219812”*, es de conocimiento de la Fiscalía 33E.D. y, en la actualidad se encuentra en Segunda Instancia resolviendo el recurso de apelación *“sobre la Resolución de Procedencia”* (Archivo 124).

CONINSA RAMÓN H.S.A., informó los nombres y datos de los propietarios del local 114 ubicado en el Centro Comercial Oviedo (Calle 43A No. 6 Sur 15, Medellín); que dichos propietarios son Antonio Jesús Mesa Zapata, identificado con cédula 8.216.692, con domicilio en Medellín, y la sociedad Hudson Inversiones S.A.S., identificada con NIT 901342225, suministrando los correos electrónicos asociados a esta (Archivo134).

Nulidad Sentencia. El 23 de octubre de 2023, se profirió sentencia, la cual fue apelada por el actor, la sociedad Cantago S.A.S. y el Centro Comercial Oviedo; no obstante, la Corporación por auto del 19 de diciembre de 2024, decretó la nulidad y ordenó integrar el litisconsorcio con Antonio Jesús Mesa Zapata y Hudson Inversiones S.A.S.

Posteriormente, en auto del 27 de enero de 2025, el juzgado emitió proveído de cúmplase a lo resuelto por el superior e integró al contradictorio a Antonio Jesús Mesa Zapata⁴ y a Hudson Inversiones S.A.S., únicamente el señor Mesa Zapata se pronunció en los siguientes términos: solicitó su desvinculación de la Acción Popular por no existir legitimación en la causa por pasiva, pues desde el año 2021 dejó de ser propietario del local 114 del Centro Comercial Oviedo, toda vez que transfirió la totalidad de sus derechos a la sociedad Hudson Inversiones S.A.S.; por ello, sostiene que no ha realizado ninguna actuación u omisión que vulnere derechos colectivos, ni tiene relación jurídica con los hechos objeto de la demanda (Archivo 177).

Sentencia de primer grado. Se profirió el 9 de julio de 2025 y, dispuso en lo pertinente:

“PRIMERO: Acoger el planteamiento de protección de derecho e interés colectivo al espacio público y ambiente sano, y la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos

⁴ Por cuanto el despacho vinculó de forma errónea al señor Antonio José Mesa Zapata y el nombre correcto del propietario es Antonio Jesús Mesa Zapata

urbanos respetando las disposiciones jurídicas demandadas en esta acción popular, de conformidad con lo indicado en la providencia.

“SEGUNDO: Ordenar a Hudson Inversiones S.A.S, Centro Comercial Oviedo P.H., y Catango S.A.S., realizar las adecuaciones, intervenciones o modificaciones pertinentes a fin de ajustar el ingreso al establecimiento ubicado en la Carrera 43 A 6 Sur Centro Comercial Oviedo Local 114, a los lineamientos de ley, en punto de garantizar el desplazamiento autónomo y seguro de las personas situación o condición de discapacidad o con movilidad de reducida, para lo cual podrá acoger la recomendación presentada por la Subsecretaría de Gestión y Control Territorial. La ejecución material deberá realizarse dentro tres (3) meses siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

“TERCERO: Condenar a los accionados Hudson Inversiones S.A.S, Centro Comercial Oviedo P.H., y Catango S.A.S., a pagar las costas causadas en favor del actor popular, entiendo como tales los gastos en que el mismo haya incurrido como consecuencia del trámite procesal. Sin condena por concepto de agencias en derecho.

“CUARTO: Desvincular del trámite a Odilia del Socorro Ospina Calle y Activos Especiales S.A.S., Bancasa e Industrias Rambler S.A.S, por las razones expuestas en el proveído.

En razón de los pronunciamientos recibidos y, de manera especial, por el Centro Comercial Oviedo P.H. *“pudo advertirse que la ocupación y dominio del local 114 respecto del cual versó la*

denuncia constitucional no recaía en los sujetos procesales primigeniamente vinculados por pasiva, siendo que aquellos se encontraban relacionados con el local 115 (...) lo cual, sumado al mutismo del actor popular pese a los reiterados requerimientos del Despacho, llevó a disponer la vinculación oficiosa de las personas naturales y jurídicas que ostentan la ocupación y dominio del local 114, en orden de individualizar e identificar el inmueble en el cual incurría la presunta trasgresión reseñada (...) siendo de anotar, que si bien, inicialmente la denuncia popular no se presenta en contra de los aludidos Antonio José Mesa Zapata, Centro Comercial Oviedo P.H., ni Catango S.A.S., su vinculación se efectuó en debida forma en cumplimiento al deber establecido en el inciso final del artículo 18 de la Ley 472 de 1998, siendo de paso indicar desde ya que no resulta de recibo el planteamiento de falta de legitimación que realizan los últimos vinculados, atribuyéndose entre sí la responsabilidad de adecuación del inmueble, pues tanto propietario, como la propiedad horizontal y arrendataria se ven beneficiadas de la explotación económica de un establecimiento de comercio abierto al público.

Como sustentó, indica que “De cara a la prueba aportada por autoridad administrativa con competencia y conocimiento técnico en el asunto de que se trata, resulta claro que respecto del local **114** correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria No. **001219811** bien privado de propiedad de Antonio José Mesa Zapata, que hace parte de la propiedad horizontal Centro Comercial Oviedo y ocupado actualmente por Catango S.A.S., con el establecimiento de comercio Sunset Tanning, de manera insoslayable se acredita la existencia de trasgresión o amenaza a derecho e interés colectivo, consistente en la presencia de barrera

*arquitectónica que impide el ingreso autónomo y seguro de personas en situación o condición de discapacidad o con movilidad reducida al establecimiento abierto al público (...) Así las cosas, se concluye que la adecuación del ingreso al establecimiento de comercio local 114 del Centro Comercial Oviedo P.H., no constituye una carga desproporcionada o indebida, en tanto se requiere para garantizar el desplazamiento seguro y autónomo de las personas en condición o situación de discapacidad o con movilidad reducida al establecimiento de comercio abierto al público, ello máxime, teniendo en cuenta que la misma autoridad administrativa da cuenta que en el costado derecho del local comercial no existe desnivel, por lo que plantea como recomendación trasladar el ingreso a dicho costado (...) Ahora, con relación al local **115** correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria No. **001-219812** bien privado de propiedad de Odilia del Socorro Ospina Calle 41 **40**, que hace parte de la propiedad horizontal Centro Comercial Oviedo y administrado actualmente por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., basta indicar que no se acredita trasgresión a derecho e interés colectivo, en tanto a la fecha no se trata de establecimiento abierto al público, como certifica la autoridad administrativa, por lo que resulta improcedente cualquier orden emitida por el Juez constitucional en vía a disponer la protección de derecho colectivo, cuya trasgresión no reluce probada en el plenario”.*

Recurso de apelación y sustentación: Lo interpuso el Centro Comercial Oviedo P.H., argumentando que el juzgado de primer grado sustentó la decisión en un análisis “*simplista*” de beneficio económico conjunto; sostiene que la carga no puede imponerse al administrador de la copropiedad porque el acceso del local no

es zona común ni está bajo su dominio o control, y que la responsabilidad material corresponde a quien tiene facultades de disposición sobre la unidad privada; eso es, propietario y/o arrendatario.

Resaltó que “ *el bien es una unidad privada y singular que, si bien hace parte de la copropiedad, no puede entenderse como una generalidad sobre la cual todos tengan que intervenir o puedan hacerlo, y mucho menos, en materia de adecuaciones a un inmueble que no es de titularidad de dominio de mi representado; máxime, si se tiene en cuenta que la recomendación de la autoridad administrativa está directamente relacionada con el cambio de ingreso al local de un costado a otro, es decir, con su puerta de entrada que no hace parte de las zonas comunes que tiene a cargo la administración de la copropiedad.*”

III. CONSIDERACIONES:

Los derechos colectivos de los discapacitados: En 1997 se expidió la Ley 361 “...por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.”; esta normatividad se ocupa de la accesibilidad⁵,

⁵ El mencionado concepto de accesibilidad es definido por el artículo 44 de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 44. Para los efectos de la presente ley, se entiende por accesibilidad como la condición que permite en cualquier espacio o ambiente interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general, y el uso en forma confiable y segura de los servicios instalados en estos ambientes. Por barreras físicas se entiende a todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limiten o impidan la libertad o movimiento de las personas. Y por telecomunicaciones, toda emisión, transmisión o

señalando criterios para facilitar a las personas con movilidad reducida el acceso a las vías, espacios públicos, mobiliario urbano, edificaciones públicas o privadas, medios de transporte y comunicación.

Con soporte en el artículo 47⁶ y siguientes de dicha ley, se deben evitar las barreras arquitectónicas para el acceso de las personas con movilidad reducida, en las construcciones nuevas y se impone el deber de eliminarlas en las edificaciones ya existentes, atendiendo los parámetros técnicos establecidos por el Gobierno Nacional.

Dicho estatuto en su art. 52, es claro en expresar que las edificaciones de carácter privado, como la que ocupa la entidad accionada con el establecimiento de comercio, abiertas al público, también deben ajustarse a tales disposiciones, para lo

recepción de señales, escrituras, imágenes, signos, datos o información de cualquier naturaleza, por hilo, radio u otros sistemas ópticos o electromagnéticos."

⁶ *"...ARTÍCULO 47. La construcción, ampliación y reforma de los edificios abiertos al público y especialmente de las instalaciones de carácter sanitario, se efectuarán de manera tal que ellos sean accesibles a todos los destinatarios de la presente ley. Con tal fin, el Gobierno dictará las normas técnicas pertinentes, las cuales deberán contener las condiciones mínimas sobre barreras arquitectónicas a las que deben ajustarse los proyectos, así como los procedimientos de inspección y de sanción en caso de incumplimiento de estas disposiciones.*

Las instalaciones y edificios ya existentes se adaptarán de manera progresiva, de acuerdo con las disposiciones previstas en el inciso anterior, de tal manera que deberá además contar con pasamanos al menos en uno de sus dos laterales.

El Gobierno establecerá las sanciones por el incumplimiento a lo establecido en este artículo.

...

cual se establece un plazo de cuatro años; al efecto dispone la preceptiva:

“ARTÍCULO 52. Lo dispuesto en este título y en sus disposiciones reglamentarias, será también de obligatorio cumplimiento para las edificaciones e instalaciones abiertas al público que sean de propiedad particular, quienes dispondrán de un término de cuatro años contados a partir de la vigencia de la presente ley, para realizar las adecuaciones correspondientes. El Gobierno Nacional reglamentará las sanciones de tipo pecuniario e institucional, para aquellos particulares que dentro de dicho término no hubieren cumplido con lo previsto en este título”.

En términos semejantes, el art. 56 dispone en lo pertinente: *“Toda persona natural o jurídica, pública o privada, **que organice un espectáculo o tenga sitios abiertos al público**, de carácter recreacional o cultural, como teatros y cines, deberá reservar un espacio del cinco por ciento (5%) del aforo, para que sea ocupado exclusivamente por personas con discapacidad y un acompañante. (...)*

e) Disponer de espacios localizados para personas en silla de ruedas, con las respectivas facilidades de acceso y egreso. En caso de sitios abiertos al público, como teatros y cines, dichos espacios no podrán ser inferiores al dos por ciento (2%) de su capacidad total.”

Por otra parte, el Decreto 1538 de 2005, mediante el cual se reglamentó parcialmente la Ley 361 de 1997, señala en el art. 9º cuáles deben ser las características de los edificios abiertos al público y en lo pertinente dispone:

“ (...)

“B. Entorno de las edificaciones

“1. Las hojas de las ventanas del primer piso, que colinden con andenes o sendas peatonales, no podrán abrir hacia afuera.

“2. Los desniveles que se presenten en edificios de uso público, desde el andén hasta el acceso del mismo, deben ser superados por medio de vados, rampas o similares.

“3. Cuando se trate de un conjunto de edificios o instalaciones de uso público, deberá garantizarse por lo menos que una de las rutas peatonales que los unan entre sí y con la vía pública, se construya según las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo de este decreto”.

Ahora, el plazo de cuatro años que establece la ley se contabiliza a partir del 17 de mayo de 2005, cuando se expidió el Decreto 1538 del 17 de mayo de 2005, por medio del cual el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial reglamentó parcialmente la Ley 361, así lo expresó el Consejo de Estado, Sección Primera, el día 10 de mayo de 2007, con ponencia del Doctor Gabriel Eduardo Mendoza Martelo (radicado 90073-01(AP)), al negar las pretensiones de la acción popular presentada

en contra del Municipio de Villavicencio y el Banco Caja Social S.A; al efecto puntualizó:

“...El artículo 52, a su turno, establece que lo dispuesto en el título IV de la ley en comento y en sus disposiciones reglamentarias, será también de obligatorio cumplimiento para las edificaciones e instalaciones abiertas al público que sean de propiedad particular, quienes dispondrán de un término de cuatro años contados a partir de la vigencia de la presente ley, para realizar las adecuaciones correspondientes.

“Pero si bien se concedió a los particulares un término de cuatro años para realizar las adecuaciones necesarias a sus edificaciones con el propósito de cumplir las previsiones del título IV de la Ley 361 de 1998 y sus disposiciones reglamentarias, cabe anotar que tal reglamento contentivo de las normas técnicas pertinentes solo fue expedido por el Gobierno Nacional el 17 de mayo de 2005, a través del Decreto 1538 “por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997”. En consecuencia resulta razonable concluir que el término de los cuatro años debe empezar a contarse a partir de la fecha de expedición de la aludida reglamentación.

“No hay duda, entonces, que la edificación debe adaptarse progresivamente a las previsiones técnicas dictadas por el gobierno para asegurar la accesibilidad de las personas discapacitadas en la Ley 361 de 1997 y que solo se materializaron en el año 2005 mediante el Decreto 1538.

“La tardanza en la expedición de la reglamentación de la mencionada ley, lo cual obviamente incide en el comienzo del plazo inicialmente fijado para realizar las adecuaciones correspondientes, no puede imputarse al Banco Caja Social cuyo establecimiento funciona en el inmueble objeto de la acción y a quien le corresponde acometerlas.” (Subrayas con intención).

El caso concreto. La inconformidad del apelante con la decisión de primer grado radica en que no es responsable de la vulneración del derecho colectivo, porque las adecuaciones que se deben realizar al establecimiento de comercio, ubicado en la Cra 43 A 6 Sur, local 114 del Centro Comercial Oviedo, para garantizar el desplazamiento autónomo y seguro de las personas con condición de discapacidad o con movilidad reducida, son responsabilidad del propietario del local comercial, dado que el acceso no constituye zona común, máxime cuando la recomendación de la autoridad administrativa se refiere al cambio del ingreso del local de un costado a otro.

Previo analizar la inconformidad del recurrente, es menester precisar que la acción popular inicialmente se dirigió en contra de Industrias Rambler S.A.S, por la presunta transgresión al derecho colectivo relacionado con el ingreso de personas con discapacidad al local comercial 114; pero, lo cierto es que durante el curso del proceso quedó probado que este establecimiento de comercio no ocupaba el local comercial 114, objeto de la denuncia constitucional; sino el local 115 del mismo centro

comercial⁷, respecto del cual no se emitirá pronunciamiento alguno, porque además, como lo señaló la juez de instancia, el mismo se encuentra desocupado y, por tanto, cerrado al público⁸. Asimismo, se advierte que conforme a lo previsto en el art. 14 de la Ley 472 de 1998, durante el trámite procesal el Juzgado identificó a los responsables de la presunta vulneración al interés colectivo y vinculó al trámite a la sociedad Hudson Inversiones S.A.S, en calidad de propietaria del local comercial 114, y a Carango S.A., como titular del establecimiento de comercio Sunset Tanning, actualmente en funcionamiento en el local.

Del escrutinio del proceso se constata que el Municipio de Medellín, a través de la Subsecretaria de Control urbanístico, informó sobre la visita que efectuó al establecimiento de comercio ubicado en la Carrera 43 A No. 6 sur 15, local 114 y determinó que *“Existe desnivel entre el piso acabado de la circulación común y el nivel de piso acabado del local, entre 0.10 metros y 0.13 metros, variable, toda vez que la circulación exterior presenta una leve inclinación, consistente en una grada, lo que representa una barrera para accesibilidad para personas con movilidad reducida”*

Posteriormente, en cumplimiento del requerimiento realizado por el Despacho, la Subsecretaría aclaró y complementó el informe técnico sobre las condiciones actuales del establecimiento comercial, indicando que *“ (...) Para acceder al local, existe un*

⁷ De propiedad de Odilia del Socorro Ospina y administrado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

⁸ Anexo 113 del Expediente digital. Informe Técnico rendido por la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Alcaldía de Medellín

desnivel con relación a la franja de circulación del Centro Comercial Oviedo, el cual oscila entre 0.14m de altura (costado izquierdo del acceso ppal.) y 0.11m (costado derecho del acceso ppal.) (registro fotográfico 1); por lo tanto, el ingreso para las personas con movilidad reducida no se da de manera autónoma ya que, dependen de un tercero para poder librar el desnivel antes mencionado.... (...) Cabe resaltar que, sobre el costado derecho del local no existe desnivel con respecto a la franja circulación común del centro comercial Oviedo, no obstante, el acceso se da por el izquierdo". Además, aportó el siguiente registro fotográfico:



Registro fotográfico 1. Local 114, Sun Set Tanning

En la aclaración al informe técnico que realizó, a reglón seguido la Subsecretaría precisó que “se podría trasladar el acceso para el costado derecho del local comercial, de tal manera que, el acceso al establecimiento sea al mismo nivel que la franja de circulación común del Centro Comercial Oviedo, permitiendo el ingreso de las personas con movilidad reducida”; para soportar la recomendación, indicó que en el costado derecho del local comercial no existe desnivel con respecto a la franja de circulación común del centro comercial.

Además, aportó el siguiente registro fotográfico, a modo de ejemplo, sobre un posible acceso ubicado en el costado derecho:



Registro fotográfico 2. Acceso Hipotético sobre el costado derecho,

Del informe técnico realizado por el Municipio de Medellín, a través de la Subsecretaría de Control urbanístico, efectivamente se advierte que existe vulneración al derecho colectivo en el local 114 del Centro Comercial Oviedo; no obstante, teniendo en cuenta que la barrera física u obstáculo para el ingreso de personas discapacitadas al local comercial corresponde al desnivel existente en la puerta de acceso al establecimiento de comercio que se encuentra sobre el costado izquierdo, como medida para eliminar la barrera la Subsecretaría recomendó invertir el ingreso del local hacía el costado derecho, donde no se presenta desnivel respecto a la franja de circulación común del centro comercial Oviedo.

De lo anterior se sigue que la vulneración del derecho de acceso de las personas con movilidad reducida se presenta en el local 114 y, de contera, la responsabilidad recae sobre sus propietario y arrendatarios, quienes respectivamente tienen el poder de disposición para adecuar el ingreso al local comercial y para que el establecimiento de comercio abierto al público cumpla con todos los reglamentos legales.

Es pertinente indicar, que de conformidad con los art. 42 y 52 de la Ley 361 de 1997, las edificaciones de carácter privado abiertas al público se deben ajustar a la normatividad vigente y garantizar la eliminación de barreras arquitectónicas para el acceso de personas con movilidad reducida; igualmente, los arrendatarios que destinan el local para un establecimiento de comercio abierto al público deben verificar el cumplimiento de tales requisitos.

Para resolver la inconformidad planteada por el Centro Comercial Oviedo P.H. porque también fue destinataria de la orden emitida en la sentencia, para adecuar la entrada al local comercial, a pesar de que, no es la responsable de la vulneración de los derechos de las personas con capacidad reducida, es pertinente recordar que se trata de un local sometido al reglamento de propiedad horizontal.

Al efecto, el art. 3 de la Ley 675 de 2001, en lo pertinente, establece: “(...) **“Bienes comunes esenciales:** *Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, **las fachadas y** los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel”.*

El art. 73 del mencionado estatuto, regula las reformas arquitectónicas y estéticas; al efecto establece: *“La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea*

de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente”

El art. 75 de la Ley 675 de 2001, dispone **“Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.**

“Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores”.

Del informe técnico rendido por el Municipio de Medellín, a través de la subsecretaria de Control Urbanístico y de las fotos que antes se insertaron, se constata que la puerta de ingreso al local comercial está ubicada en la fachada de la edificación; incluso, forma parte de ésta y, como solución para eliminar la barrera arquitectónica se recomienda su traslado del costado izquierdo al derecho, donde no existe escala -barrera arquitectónica- para ingresar de la zona común de circulación al local comercial.

De lo anterior se sigue que corresponde a la copropiedad a través de los órganos de gobierno, determinar si el cambio de la puerta de ingreso que se encuentra en el costado izquierdo del local para ubicarla en el costado derecho, constituye un cambio en la

fachada; en caso de que se adopte otra solución para eliminar la barrera arquitectónica, debe realizar la misma evaluación y además si afecta bienes comunes; en cuyo caso, la copropiedad debe otorgar las autorizaciones y gestionar los permisos y licencias relacionados con la modificación de la fachada para cumplir la orden impartida en la sentencia.

Conclusión: Consecuente lo anterior, se confirmará la sentencia de primera instancia, toda vez que se encuentra probada la violación de la normatividad que regula la eliminación de barreras arquitectónicas para facilitar la accesibilidad de las personas con movilidad reducida o discapacidad por parte de las accionadas. Con la advertencia de que la copropiedad solo es responsable para gestionar permisos y licencias para la modificación de la fachada.

IV. RESOLUCION

A mérito de lo expuesto **LA SALA SEGUNDA DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia de fecha y procedencia indicadas, conforme a lo indicado en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia.

TERCERO: Devuélvase el expediente al lugar de origen

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LOS MAGISTRADOS



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

ADRIANA LARGO TABORDA

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

Firmado Por:

Adriana Del Socorro Largo Taborda

Magistrada

Sala 008 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Ricardo Leon Carvajal Martinez

Juez
Sala 09 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta
con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto
reglamentario 2364/12

Código de verificación:

71e2a4def68ddb04737e348a06d87303d195b68f69507254b
dc7a4eda5e294c3

Documento generado en 25/03/2026 05:23:12 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico
en la siguiente URL:

<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>